

L'infoS C



N°5

TRIMESTRIEL
www.brivehabitat.fr



octobre
2018

Jean-Pierre Tronche
Président
de Brive Habitat

EDITO

Le projet de rénovation urbaine de la ville de Brive prévoit un important programme, avec l'Agglomération de Brive et l'ANRU, dans le quartier de Rivet sur une période de cinq ans, de 2018 à 2023.

Il concerne le parc de logement social, s'articulant autour de la déconstruction de deux immeubles Musset et Rabelais, soit 50 logements ; la réhabilitation exhaustive des 100 appartements que composent les immeubles Chateaubriand, Lamartine et Ronsard (amélioration énergétique, sécurisation des immeubles et requalification de l'ensemble des logements) ; et des interventions sur 288 autres logements. Aussi dans ce numéro, nous vous présentons les principaux points du programme ANRU sur Rivet.

L'ensemble de l'opération, piloté par la Ville de Brive et la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive, sera réalisé pour la partie habitat sous maîtrise d'ouvrage de Brive Habitat, propriétaire et gestionnaire de la grande partie du parc. A ce titre Brive Habitat sera subventionné par différents partenaires.

Outre cette partie travaux, la question du relogement nécessite ainsi un accompagnement continu et sur-mesure au cœur des préoccupations de Brive Habitat. Une première étape de recensement des besoins a été réalisée par les services de la CABB et de Brive Habitat. Et afin de sécuriser cette démarche, une charte du relogement conforme aux orientations de la convention intercommunal d'attribution a été validée par vos représentants de locataires et annexée à la convention pluriannuelle du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Autre sujet important pour votre quotidien de locataire, du 15 novembre au 15 décembre 2018 vont se dérouler les élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des organismes HLM pour les quatre prochaines années .

J'attire votre attention sur la nécessité de participer à ce vote car ces représentants sont un lien de proximité quotidien entre vous et Brive Habitat. Ils réalisent un travail important sur le terrain et au sein des instances de Brive Habitat en relayant votre voix et vos demandes.

Afin de vous faciliter les conditions de vote et après consultation des associations de représentants des locataires de Brive Habitat, le vote par correspondance a été retenu, plus simple et plus rapide. Vous recevrez ainsi par courrier les bulletins de vote et des professions de foi de chaque liste de candidat à compter du jeudi 15 novembre, il vous suffira de renvoyer votre bulletin de vote dans l'enveloppe T dispensée d'affranchissement avant le 5 décembre minuit. Bien entendu nos agents seront à votre disposition pour vous donner toute explication utile.

Bien cordialement à vous.



RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER RIVET



>>>LOC INFOS

est édité par Brive Habitat
49, rue Poncelet - BP 414 - 19311 Brive cedex
Tél. : 05 55 87 98 50 - Fax : 05 55 87 98 51
Directeur de la publication : Pierre Guicharnaud
Photos : Brive Habitat et Ville de Brive
Mise en page : Studio Christophe Charles
ISSN : en cours
Dépôt légal Novembre 2017
Tirage : 2500 exemplaires
Impression : Imprimerie Lachaise

ANRU

Agence Nationale du Renouvellement Urbain

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive dans le cadre de la Politique de la Ville, compte trois quartiers dit prioritaires, Rivet, Gaubres et Chapélie, tous situés sur la commune de Brive.

Le renouvellement urbain engagé sur ces quartiers depuis une quinzaine d'années, a permis de procéder à la réhabilitation des quartiers de Tujac et des Chapélie dès 2011.



Vue aérienne de Rivet



Renouvellement urbain du quartier Rivet

Rivet, âgé d'une quarantaine d'années, a bien changé au fil des années. Composé de maisons individuelles et d'immeubles, ce quartier accroché à la colline, bénéficie d'une exposition plein sud et d'une vue imprenable sur la ville

Le diagnostic du quartier de Rivet a mis en exergue un déclin progressif ces dernières années qui a entraîné un déficit d'image du quartier, limitant son attractivité et augmentant les problématiques sociales notamment.

Ce quartier souffre également du fait que sa réalisation n'est pas aboutie, les ambitions urbaines initiales devaient lui offrir une assise socio-économique qui n'est à ce jour pas encore atteinte.

En conséquence, les objectifs poursuivis dans le cadre du renouvellement urbain reposent sur cinq axes principaux, partagés avec les habitants du quartier :

- relancer l'attractivité résidentielle du quartier,
- améliorer le cadre de vie,
- créer une véritable centralité de quartier,
- faciliter les cheminements et le fonctionnement urbain,
- soutenir la pérennité du tissu économique local.

La réalisation de ce projet passe nécessairement par la réhabilitation du parc de logement social du quartier de Rivet conformément au plan stratégique de patrimoine délibéré en décembre 2017.

Il s'articule autour de la déconstruction de deux immeubles : Musset et Rabelais soit 50 logements.

Ces travaux permettront notamment l'amélioration énergétique, l'accessibilité et la requalification partielle de l'ensemble des logements.

289 logements subiront une intervention dite intermédiaire qui portera sur les postes suivants (étanchéité, menuiseries, façades, sécurisation des halls, traitement des cages d'escaliers).



Rabelais



Musset



Lamartine



Ronsard

Projet rénovation batimentaire Rivet

Immeuble	Nombre de logements	Rénovation
Ronsard	30	Réhabilitation
Lamartine	30	Réhabilitation
Rabelais	30	Démolition
Chateaubriand	40	Réhabilitation
Musset	20	Démolition
Les Ecrivains	101	Réhabilitation
Les Peintres	110	Réhabilitation
Les Arcades	83	Réhabilitation
Polygone	20	réhabilitation





Voici une projection du **futur quartier de Rivet**



La question du relogement, une priorité pour Brive Habitat

La question du relogement des habitants et locataires de Brive Habitat va bien entendu se poser tout au long de la réalisation des travaux de réhabilitation “ exhaustive ” à Rivet.

Aussi, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, la Ville de Brive et les bailleurs sociaux dont Brive Habitat ont délibéré fin juin sur une charte de relogement qui garantit aux ménages concernés par les démolitions, des conditions de relogement qui correspondent à leurs besoins, respectent leur mode de vie et leurs objectifs d'évolution de leur parcours résidentiel.

Pour organiser l'ensemble des tâches nécessaires au relogement des habitants, il a été décidé d'une part de mettre en place un groupe de travail spécifique, et d'autre part une équipe dédiée ANRU composée d'une assistante sociale de la CABB et d'une assistante sociale de Brive-Habitat.

Cette charte vise à contractualiser les engagements individuels et collectifs de chacun des partenaires afin d'assurer un parcours résidentiel positif pour les ménages tout en assurant un équilibre de fonctionnement des quartiers de départ et d'accueil. Elle prévoit également l'organisation coordonnée et concertée des partenaires afin d'assurer la qualité de traitement des relogements, de dégager une offre de relogement plus importante et plus diversifiée et de mobiliser les moyens adaptés en matière d'accompagnement social de toutes les familles.

Brive Habitat s'engage donc à assurer aux ménages directement concernés par la démolition et la réhabilitation, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site conformément aux engagements de la Commission intercommunale d'attribution.



Cette charte a été présentée aux représentants des locataires lors de la réunion de concertation locative du 3 août 2018.

Préparation de la charte locale d'insertion

En partenariat avec le PLIE de l'Agglomération de Brive le NPNRU contribue à l'accès à l'emploi des habitants du quartier par l'application des principes et des objectifs de la nouvelle charte nationale d'insertion au regard des travaux à réaliser dans cet ANRU.

La charte fixe des objectifs quantitatifs d'insertion à atteindre par les différents maîtres d'ouvrage :

- Un objectif d'insertion est fixé sur le nombre d'heures réalisé dans le cadre des déménagements des logements détruits et/ou réhabilités.
- Un objectif d'insertion fixé à 5% minimum sur tous les lots des appels d'offres émis dans le cadre des opérations financées par l'ANRU.
- Un objectif d'insertion lié à la gestion urbaine de proximité
- Une étroite collaboration entre les partenaires et les maîtres d'ouvrage, concourra à la réussite du projet d'insertion. Les actions transversales notamment dans les secteurs de l'énergie et l'accessibilité devront être valorisées.

Nous reviendrons sur cette application dans un prochain numéro.





DÉMOLITION COURTELINE ET SIMONET

Ces deux bâtiments avec toiture terrasse de types « barre » ont été construits en 1965 et sont composés de 32 logements rue Courteline et 24 logements rue Thérèse Simonet, soit une surface totale habitable de 3954 m².

Plusieurs éléments ont motivé cette décision de démolition :

- Un incendie a ravagé le bâtiment Courteline le 18 avril 2016,
- la volonté d'achever la rénovation du quartier des Chapéliers,
- des travaux de rénovation énergétique trop coûteux à mettre en œuvre avec la présence d'amiante dans ces bâtiments.

Ces éléments ont été abordés au Conseil d'Administration du 21 décembre 2017, lors de la validation du plan stratégique de patrimoine et du diagnostic qui avait identifié ces bâtiments les moins bien classés en termes d'état du service rendu et voués à démolition.

L'appel d'offres a été attribué fin juin et les travaux commenceront en septembre 2018 par la démolition de l'immeuble de 32 logements Courteline et en 2019 de l'immeuble de 24 logements situé rue Thérèse Simonet à brive.



Désormais, la priorité est donnée sur le bâtiment Simonet, avec un objectif de reloger tous les locataires avant 2019.

ELECTION REPRÉSENTANTS LOCATAIRES

Les prochaines élections auront lieu du 15 novembre au 15 décembre 2018

Tous les quatre ans, les locataires HLM sont appelés à élire des représentants pour siéger au conseil d'administration du bailleur social. Cette disposition est organisée par le code de la Construction et de l'Habitation.



Vivant au quotidien dans un immeuble HLM, ce représentant est le plus à même de faire remonter aux instances dirigeantes le point de vue des locataires.

Quelles sont les missions de vos représentants ?

Le représentant des locataires siège au conseil d'administration du bailleur.

Dans cette instance, il vote pour les décisions à prendre sur tous les sujets suivants : la gestion et le vote du budget, les hausses de loyers, les programmes d'entretien et de réparation, la construction de logements, les investissements... Vivant au quotidien dans les immeubles HLM, cet élu est le plus à même de faire remonter aux instances dirigeantes des organismes, les demandes des locataires. Il est aussi un relais entre les bailleurs et les locataires pour expliquer les décisions prises par le conseil d'administration.

Il participe également avec voix délibérative à la commission d'attribution des logements et à la commission de concertation locative.

Qui peut voter ?

L'article R. 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les modalités d'organisation, organise ces élections ainsi que les conditions pour être électeurs :

- les locataires titulaires d'un bail avec l'organisme HLM (bail conclu depuis plus de 6 semaines avant la date du scrutin),
- les occupants dont le contrat de bail a été résilié pour défaut de paiement mais qui n'ont pas de dette à l'égard de l'organisme 6 semaines avant la date du scrutin,
- les sous-locataires qui ont conclu un contrat de sous-location avec un organisme habilité.

- > une profession de foi par liste (format A4 R/V),
- > une petite enveloppe de couleur ne portant aucune mention ou signe apparent,
- > une enveloppe retour « T », dispensée d'affranchissement, destinée à l'envoi au dépôt postal.



Comment voter ?

Le bailleur informera des modalités précises de vote dans les semaines précédant le scrutin en fonction de l'organisation la plus adaptée aux habitudes des locataires et de la répartition des immeubles (affichage halls d'immeuble, mailing).

le vote par correspondance a été choisi

Chaque locataire recevra :

- > Une lettre A4 R/V couleur micro perforée (courrier + carte d'émarginement détachable),
- > une planche A4 pour 3 bulletins de vote micro perforés,

Le protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des OPH, signé le 21 mars, a fixé les recommandations pour l'organisation de ces élections et a été présenté aux associations de locataires lors d'une première réunion le 10 juillet 2018.

BILAN D'ACTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Interview de nos représentants le 17/07/2018

Au niveau du bailleur et des objectifs assignés via le plan de concertation locative, les représentants des locataires ont apprécié :



L'amélioration continue des relations avec les services gestionnaires de Brive Habitat et les représentants des associations de locataires

Renforcement de la communication entre les membres du Conseil de Concertation Locative et les services administratifs et techniques de l'OPH-Pays de Brive pour qu'ils soient des relais efficaces de l'action du bailleur au quotidien.

Amélioration de la connaissance des nouvelles politiques publiques (Contrat de Ville - ANRU - Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, ...) à travers les réunions de concertation locative.

Sur la connaissance technique des immeubles et des espaces extérieurs pour conseiller ou relayer efficacement les demandes d'intervention techniques exprimées par les locataires, des marches exploratoires et diagnostic en marchant n'ont pas été assez importants et ces actions seraient à renouveler dans un avenir proche.

L'optimisation des ressources financières des locataires

● La Création d'une commission de réduction des charges en 2017 a été un premier pas sur la réflexion de baisse des charges. Cela demande encore à être approfondie sur des thèmes comme la Taxe enlèvement des ordures ménagères, une rencontre devra être menée avec le SIRTOM notamment au niveau du tri sélectif et de la mise en place des colonnes enterrées.

● Programmation d'actions de sensibilisation aux éco gestes via l'appartement pédagogique de Gaubre et ses ateliers (éco gestes été et hiver, code de l'énergie, fabrication produits ménagers).

L'information régulière sur les principaux enjeux pour le locataire dans son quotidien.

- > Mise en place du livret du locataire
- > Formation aux nouveaux équipements et aux nouvelles technologies via les ateliers de l'appartement pédagogique

Information sur les travaux visant à définir les engagements de Brive Habitat sur les prochaines années.
Plan stratégique de patrimoine de Brive Habitat.
Convention d'utilité sociale.

Compte tenu des demandes de plus en plus importantes des locataires et de la sollicitation dont font l'objet ces représentants, il est nécessaire de développer le lien avec les agences de proximité de Brive Habitat.

Pour cela, il serait nécessaire de mettre en place des points hebdomadaires avec les responsables d'agence. Des tableaux de bord pourraient être réalisés afin de faire un suivi régulier sur les demandes des locataires et les réponses que peut apporter le bailleur.

Au niveau logistique, la mise en place de nouveaux locaux plus spacieux et plus ouverts sur leur quartier ajouterait à la qualité de leur travail quotidien, une réflexion devra être menée rapidement notamment au niveau des quartiers de l'ANRU II (Rivet, Gaubre et Tujac).



Appartement pédagogique