droit de cités

Le journal d'information des locataires de la Coop'Ivry Habitat ■ juin 2023 ■ n°109

www.coopivry.fr
@coopivry

Du neuf à la Coop'

Coop'Ivry Habitat

Droit de Cités, le journal d'information des locataires de Coop'Ivry Habitat.

n°109, juin 2023

6 Promenée Supérieure
94204 Ivry-sur-Seine

Directeur de la publication : **Philippe Bouyssou**
Directrice de la Coop'Ivry Habitat : **Sabine Christof Beaurianne**
Rédaction : **Natacha Lin**
Graphisme : **Priscillia Pascual (Pri Studio Créatif)**
Illustrations et photos : **Anaïs Bailiou, Coop'Ivry Habitat, Freepik**

ISSN 1148-9626
Trimestriel d'informations
Tirage : 6 700 exemplaires - Gratuit
Impression : S.I.S, 2 rue Saint-Just 94110 Arcueil

www.coopivry.fr
@coopivry

L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

Le 28 juin prochain aura lieu la première Assemblée Générale de la Coop'Ivry Habitat. Il s'agit d'une première depuis le passage en coopérative en 2021. C'est en effet la première fois que les locataires, les salarié·e·s de la Coop (et toute autre personne s'étant acquitté d'une part sociale de la coopérative) pourront s'impliquer et s'exprimer au sein d'une assemblée générale sur ses choix, ses projets et son avenir...

Après les nombreuses réunions publiques auxquelles nous avons participé ensemble, il s'agit d'une nouvelle étape démocratique pour l'ex-OPH dont la grande histoire a débuté en 1923. Le fait coopératif est bien l'idée qui nous anime depuis le referendum organisé auprès des locataires et des salarié·e·s en 2019. Ce changement nous a permis d'éviter la fusion avec d'autres bailleurs sociaux en conservant une proximité à l'échelle de la commune. Mais aussi de donner aux locataires et salarié·e·s une place plus grande dans les décisions et dans la gestion de l'organisme.

Le 28 juin sera aussi l'occasion de faire le point sur la situation de la Coop' et de désigner le conseil d'administration. Alors, si ce n'est pas encore fait, je vous invite à devenir sociétaire pour enrichir les échanges et à vous exprimer sur un sujet qui nous concerne toutes et tous. Plus nous serons nombreuses et nombreux, plus ces moments de discussions et de débats seront utiles pour le logement social à Ivry.

Philippe Bouyssou,
Président de Coop'Ivry Habitat

SOMMAIRE

P3 • La Coop' avec ses locataires

P4 • Une nouvelle organisation

P5 • Les tribunes des représentant·e·s des locataires

P6 • Les grands travaux de la Coop'

La Coop' avec ses locataires

Coop'Ivry Habitat est devenue coopérative HLM en 2021. Ce changement veut s'accompagner d'un véritable souffle nouveau. Il ne s'agit plus d'un simple rôle de bailleur, l'idée est que chacun·e, qu'il ou elle soit salarié·e ou locataire puisse s'impliquer et changer les choses ensemble dans une vision et des valeurs communes.

LA COOP' EN QUELQUES CHIFFRES

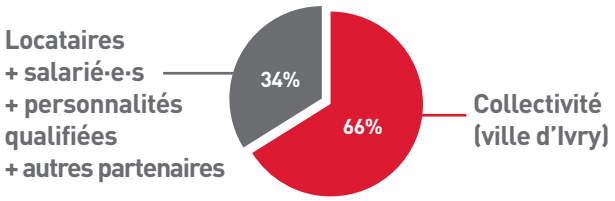
1er

Née de la fusion au 1er octobre 2021 avec l'OPH d'Ivry-sur-Seine, la Coop'Ivry Habitat est le premier bailleur de la ville depuis 1923

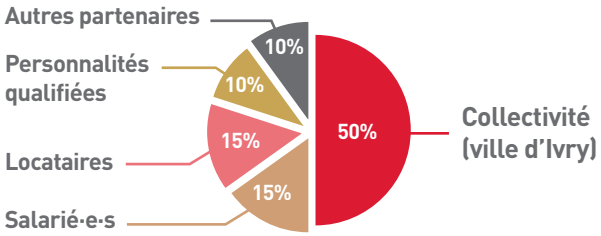
6200 logements

Objectif : construction de 60 logements et réhabilitation de 200 logements par an

Un capital détenu par la Ville d'Ivry-sur-Seine et d'autres partenaires partageant les mêmes valeurs : IDF Habitat, Coopimmo, Coop'HLM développement, etc.



Les voix en assemblée générale :



Prochaine assemblée générale : 28 juin 2023

ENSEMBLE AUTOUR D'UN PROJET COMMUN

Qu'est-ce qu'une société coopérative ?

Une coopérative HLM est un mode d'organisation économique qui a pour finalité première de rendre des services individuels et collectifs à ses membres que l'on appelle sociétaires. Entre intérêts personnels et intérêts collectifs, la coopérative se veut avant tout solidaire, démocratique, égalitaire et équitable. Chaque coopérateur·rice peut participer à l'assemblée générale où une personne = une voix. Les parts sociales de cette coopérative correspondent aux apports de tou·te·s les sociétaires. Plus il y aura de sociétaires, plus nous pourrons construire la coopérative en commun. Être sociétaire, n'est pas source de profits, aucun dividende ne sera versé. Les surplus de résultats seront affectés à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société.

Devenir sociétaire de Coop'Ivry Habitat

Être coopérateur·rice de Coop'Ivry Habitat, c'est participer aux assemblées générales et s'exprimer sur les orientations de l'organisme.

C'est aussi :

- Valoriser le logement social à Ivry-sur-Seine.
- Partager des valeurs communes de démocratie, de solidarité, de proximité, d'égalité et de transparence.
- Participer au renforcement du lien social sur le territoire ivryen.
- Participer activement aux projets de notre organisme au sein de groupes de travail.

Comment devenir sociétaire ?

Toute personne physique ou morale pourra solliciter son admission : locataire, copropriétaire, salarié·e, personne ayant un intérêt pour la ville d'Ivry-sur-Seine et le logement social.

Il faut :

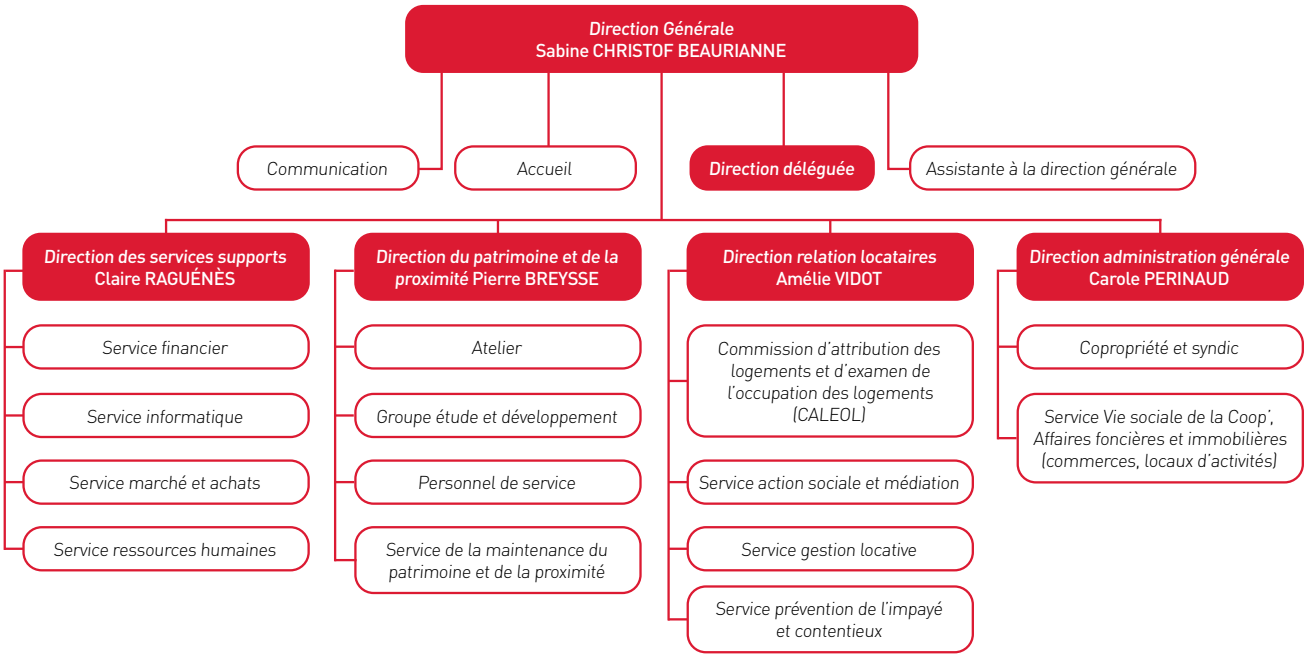
- **Compléter le bulletin de souscription (disponible à l'accueil de la Coop').**
- **Joindre la copie de votre pièce d'identité.**
- **Joindre un chèque de 3,81€ (valeur d'une part sociale) à l'ordre de Coop'Ivry Habitat.**
- **À réception, votre demande sera soumise au Conseil d'administration.**

À savoir :

Si je ne souhaite plus faire partie du capital social, je peux à tout moment retirer ma part et me faire rembourser le montant.

Une nouvelle organisation

Le modèle économique d'une coopérative, les évolutions juridiques, administratives et financières ainsi que le recueil des observations et remarques des locataires exprimés à travers les réunions publiques organisées au dernier semestre 2022 ont conduit à repenser l'organisation de l'organisme.



Pierre Breysse, Directeur du patrimoine et de la proximité

Après plus de 15 ans passées chez Bouygues bâtiment habitat résidentiel et 13 ans dans le groupe PRO BTP, Pierre Breysse, ingénieur de formation rejoint les rangs de Coop'Ivry Habitat en tant que directeur du patrimoine et de la proximité.

« L'idée avec cette nouvelle organisation et mon arrivée est de donner une impulsion nouvelle et de surtout fluidifier les relations et lier les différent·e·s acteur·rice·s qui participent à l'entretien du patrimoine de la Coop'. Il est important que les gardien·ne·s, les chargés de proximité et les responsables de secteur soient regroupé·e·s sous une même direction car ils et elles travaillent main dans la main.»

Claire Raguénès, directrice des services supports

Ancienne d'HEC, Claire Raguénès connaît tous les recoins du logement social et de son fonctionnement. Agence nationale de la participation des employeurs à l'effort de construction (16 ans), Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), groupe Habitat en région, etc., ses différentes missions au sein de ces organismes l'ont menée naturellement vers la Coop' dans laquelle elle arrive à un moment charnière. Avec une taxe foncière élevée et une ponction importante des ressources de la Coop' par l'État (Réduction du loyer de solidarité), le défi est important.

« J'ai notamment en charge le service financier, cela ne sera pas tâche facile mais mon objectif est de donner les moyens à la Coop' de mener à bien les opérations de réhabilitation du patrimoine pour améliorer la qualité de vie des locataires. »

Tribune libre du DAL

Mobilisation contre les factures qui explosent !

Partout les locataires sont frappés par l'augmentation de leurs loyers et l'explosion de leurs charges. Les bailleurs ont augmenté au maximum autorisé les loyers : + 3,5%, et ce malgré l'augmentation de tous les prix, notamment des produits de première nécessité et malgré la stagnation des revenus. Les locataires n'ont par ailleurs pas été protégés face à la hausse du prix de l'énergie. Les « boucliers tarifaires » du gouvernement laissent encore l'essentiel des hausses aux locataires. Dans ce contexte de dégradation du pouvoir d'achat, le budget des ménages s'en trouve déstabilisé et fragilisé. Les locataires de la Coop n'en finissent pas de subir des régularisations et revalorisations conséquentes de charges avec des factures salées. Les réclamations sur ces décisions et cette gestion se multiplient. D'autant plus que l'ensemble de ces hausses accentue les risques d'impayés. Il est plus qu'urgent de prendre en compte l'incompréhension, la colère et la détresse des locataires. Depuis le début de la crise, le DAL et d'autres se mobilisent pour s'opposer à ces mesures et exiger baisse des loyers et des charges locatives, blocage du prix de l'énergie, augmentation des APL, arrêt des expulsions... Nous appelons à des mobilisations dans l'unité pour forcer le gouvernement à prendre des mesures qui protègent les locataires et appelons le bailleur et la ville à se joindre à nous et œuvrer pour alléger nos factures.

Vous pouvez nous joindre ou nous rejoindre par mail : dal.ivry94@gmail.com

Tribune libre de la CNL

Ne vous privez pas !

L'augmentation des prix des produits alimentaires + 5,2 % de la quittance de loyer + 3,4% ....est en tête des préoccupations des français et s'est imposée dans le débat public. Le gouvernement actuel est toujours enclin à considérer le logement comme un marché financier et la propriété privée comme la finalité de tout parcours locatif.

Construire du logement social, augmenter les plafonds des aides au logement et donner les moyens financiers aux bailleurs sociaux de construire eux-mêmes et réhabiliter son patrimoine, au plus près des réalités locales sont les axes d'une vraie réelle volonté de politiques publiques, sociales et solidaires !

La CNL attend du gouvernement une autre politique que celle de l'austérité au service des appétits financiers des marchés.

Pour suivre la vie de la CNL d'Ivry : cnlivry.blog / Instagram : cnlivry
Permanence sur rendez-vous 06 18 70 78 89 / 140 avenue Danielle-Casanova, Ivry-sur-Seine / cnlivry94@gmail.com

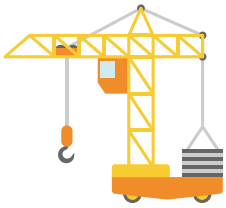
Tribune libre de la CLCV

« Réhabiliter » le respect aux locataires, une réhabilitation doit passer par là

La réhabilitation de la cité Maurice Thorez est plutôt douloureuse pour les locataires qui la - subissent - depuis plusieurs années et ce n'est pas aujourd'hui que cela va finir, contrairement à l'annonce. Des rendez-vous fixés aux locataires et non tenus. Vas et vient intempestifs et à l'improviste des ouvriers. Absence de protection lors des nombreux travaux. Absence de nettoyage après leur passage, traces de peinture, de plâtre, odeurs de poussière, de ferraille coupées... casse d'effets personnel non remplacés voire non indemnisés. Casse d'aménagements des placards. Fuite d'eau dans les appartements. Lustres qui tombent parce que mal fixés. Wc non scellés. Bouchage des entourages de fenêtres au plâtre, enduit à l'intérieur et au vulgaire mastique plastique à l'extérieur (?). Ce qui causera à terme des infiltrations. Carillon que l'on n'entend plus. Arrachage, sans prévenir des volets pourtant payés par les locataires. Arrachage des peintures leur scotch est non adapté visiblement. Trous dans les sols avec leurs « perches ». Nettoyage de leurs outils dans les lavabos. Murs cassés de l'extérieur vers l'intérieur d'appartements sans prévenir alors que c'est là que l'entreprise désamiante...
Définition réhabilitation (source le Robert) : rénovation, modernisation, réfection, remise en état, réparation, restauration
Restons mobilisés et solidaires !

Association « Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV)
Maison des syndicats – 6, Place Gérard Philippe
Permanences sur rendez-vous au 07 49 37 97 28 – mail ulclcvivry@gmail.com

Textes remis par la DAL, la CLCV et la CNL.
Ces propos n'engagent que leurs auteur·rice·s.



Les grands travaux de la Coop'

En 2021, c'est seulement une demande de logement social sur cinq qui a été satisfaite. Alors que les demandes augmentent, les logements disponibles n'augmentent pas à la même vitesse. La construction de nouveaux logements est primordiale pour un bailleur afin de remplir une demande de plus en plus grandissante. Outre sa mission de loger, la construction de nouveaux logements permet également par un effet levier de faire financer les réhabilitations. Le deuxième poste de dépenses de la Coop' sont les impôts et taxes que l'on paye sur le patrimoine. Les nouvelles constructions sont exonérées pendant 15 ans de taxe foncière. Cette économie permet d'une certaine manière l'utilisation de ces fonds pour d'autres travaux, notamment les travaux de réhabilitations. Retour sur la réhabilitation de Maurice Thorez, la nouvelle résidence dernièrement sortie de terre « Les Jardins de l'orangerie » et les prochains programmes attendus pour 2023.

Maurice Thorez, une réhabilitation attendue

En juillet prochain seront livrés les 399 logements de la cité Maurice Thorez suite à sa réhabilitation dont les travaux ont commencé en janvier 2021.

Edifiée en 1953 par les architectes Henri et Robert Chevallier, la cité Maurice Thorez fait partie des ensembles de logements emblématiques de l'architecture de l'après-guerre. Labellisée Patrimoine du XXème siècle en 2008, elle a été transformée en label Architecture contemporaine remarquable en 2018. Les travaux nécessitent une attention particulière aux éléments patrimoniaux à conserver, à restaurer ou à remplacer. L'objectif de cette réhabilitation : améliorer la sécurité, le confort thermique et acoustique des logements, traiter la vétusté des équipements et rénover les chambres et studios de la façade nord-ouest. Au menu de cette réhabilitation, isolation extérieure, travaux dans les logements et parties communes. Cette réhabilitation permettra d'afficher une étiquette C en terme de Diagnostic de performance éngergéique (DPE) et un gain énergétique de plus de 30%.

Extérieur :

Soubassements
- Nettoyage en basse pression
- Mise en peinture
- Traitement anticryptogamique

Façades
- Peinture sur les parties bétonnées en étages (encadrement de fenêtres, balcon, bandeau béton) et sur la hauteur du RDC
- Réfection du soubassement béton du clocheton

Menuiseries extérieures
- Restauration des châssis existants des escaliers
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements
- Révision des persiennes métalliques en RDC

Isolation
- Balcons et loggias sous logements, porches à RDC (pose d'un faux plafond)
- Flocage des plafonds des sous-sols des logements (cages H, I et J)

Logements :

Pose de fenêtres en aluminium double-vitrage.
Création d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC).
Création d'un réseau d'eau chaude sanitaire collective.
Rénovation de l'installation électrique.
Nettoyage et pose d'un revêtement d'étanchéité sur les balcons et loggias.
Désembouage du réseau de chauffage.

Parties communes :

Pose de nouvelles boîtes aux lettres normalisées.
Mise en conformité des escaliers et création de châssis de désenfumage.
Réfections des corniches extérieures et des éclairages des halls et coursives.

Quelles suites ?

- **Réception des travaux :** chaque logement rénové est inspecté et Coop'Ivry Habitat vérifie avec le prestataire la bonne exécution des travaux.
- **Augmentation des loyers :** malgré les subventions obtenues et sa contribution en fonds propres, la Coop' a dû contracter un emprunt à hauteur de 1 800 000 €. Le remboursement de cet emprunt implique une augmentation des loyers fixée à 4,82 % (celle-ci est encadrée par la législation et aura lieu à réception des travaux).

Une gardienne à votre écoute !

« Chaque cité a ses réalités. Il y a beaucoup de problématiques complexes ici mais je suis prête à me relever les manches. » Arrivée depuis seulement trois mois à la loge de la cité Maurice Thorez, Mme Kone se considère liée à cette dernière. « Je me sens à ma place et les locataires ainsi que tous mes collègues me le rendent bien ». Cette gardienne depuis quelques années désormais au sein de Coop'Ivry Habitat entretient un lien privilégié avec les locataires.

« Les locataires, ce sont mes voisin·e·s, nos enfants vont à la même école, forcément je suis attachée à cet entourage. ».

Les nouveaux programmes

COPROPRIÉTÉ « LES JARDINS DE L'ORANGERIE »

Inaugurée le 26 mai 2023, la copropriété « Les Jardins de l'orangerie » se trouve aux 4 bis, 6, 6bis, 6ter rue Fouilloux, sur un terrain d'une superficie de plus de 3 100m².

Cette opération propose 53 logements locatifs sociaux du T2 au T5, ainsi que 12 logements en accession à prix maîtrisé. L'accession à prix maîtrisé est un partenariat entre la ville et le promoteur (ici la Coop'). Généralement le prix au m² est 30% inférieur au prix du marché. Ce type d'accession est sous conditions de revenus. C'est au cœur d'une résidence verdoyante à quelques minutes du centre ville et de toutes commodités qu'emménagent aujourd'hui peu à peu les nouveaux locataires et propriétaires. La résidence est composée de quatre bâtiments, les trois premiers étant réservés aux locataires et le dernier aux accédant·e·s.

Pourquoi ce nom ?

À Ivry se dressait autrefois un château des seigneurs d'Ivry, construit en 1691 par Claude Bosc, conseiller d'État. Le marquis Camille de Beringhen, premier écuyer du roi Louis XV, l'a occupé par la suite au XVIIIème siècle. Une orangerie désigne les serres abritant autrefois des agrumes dans un complexe de château. La copropriété « Les Jardins de l'orangerie » se situe ainsi sur les anciennes terres de l'orangerie du château.

Vue du château du côté du grand parterre. 19,8 x 30,2 sur une feuille de 31,2 x 43,3. Aquarelle. XVIIIème siècle. Œuvre de Maurille-Antoine Moithey.

PIOLINE

Coop'Ivry Habitat construit l'ensemble « Pioline ». Ce dernier sera composé de 64 logements dont 45 logements sociaux et 19 logements en accession sociale. Les logements en accession sociale seront vendus directement à Coopimmo (dont la société mère est IDF Habitat) en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Coopimmo est rentré au capital de Coop'Ivry Habitat depuis octobre 2021. Cet ensemble sera prêt pour novembre 2023.

Où ? rue Auguste Pioline

Plus d'infos : www.coopimmo.com/programmes/harmonia/

PROGRAMME START / 3H

Situé dans le quartier flambant neuf d'Ivry Confluence, le projet START conçu par l'agence STAR stratégies + architecture mêle logements sociaux et privés, commerces et espaces publics. Parmi les logements sociaux, Coop'Ivry Habitat a acquis 46 logements répartis au sein de l'îlot « 3H » dans un immeuble en copropriété. Véritable projet expérimental, START conjugue une réflexion sur la mixité sociale et l'adaptabilité des logements aux évolutions des ménages, le tout dans un cadre de vie dynamique et agréable. Cet ensemble sera prêt pour l'automne 2023.

Où ? 6 passage Françoise Héritier et 3 passage Hélène Rouch

Plus d'infos :
www.st-ar.nl/ilot-3h-ivry-sur-seine-grand-paris-ongoing-project/

ILN Casanova, qu'en est-il de la réhabilitation ?

L'ILN Casanova est « un des immeubles les plus novateurs de son temps, grâce à l'originalité spatiale de ses appartements, tous différents et prolongés de grandes terrasses plantées » selon l'arrêté préfectoral qui a inscrit, en 2021, le bâtiment aux Monuments historiques. Conçu par Jean Renaudie en 1972, cet ensemble de 82 logements est emblématique de l'architecture « en étoiles », symbole de la rénovation du centre-ville d'Ivry. Une concertation a débuté depuis avril 2018 avec les locataires sur la réhabilitation du bâtiment. Retour sur le projet et son avancée.

DES APPARTEMENTS UNIQUES

Cadre de vie aéré et végétalisé avec ses terrasses jardins et appartements uniques, l'ILN Casanova est un véritable souffle dans l'espace ultra-urbain du centre-ville d'Ivry. C'est une poésie spatiale à chaque appartement. L'objectif de Renaudie était que chaque habitant·e. s'approprie son espace. Les façades, à l'origine en béton brut, ont été ravalées en 1996 et ont été revêtues d'une couche imperméabilisante. La surface totale des façades est composée en grande partie par des baies vitrées. La réhabilitation de la cité est à l'étude par l'équipe de maîtrise d'oeuvre : l'agence d'architecture Pierre-Antoine Gatier.

LES TRAVAUX ENVISAGÉS

• Menuiseries extérieures
En phase d'Avant-projet-sommaire (APS) a été décidé de poursuivre les études d'une réfection totale des menuiseries. À ce jour, nous comptons 449 ensembles menuisés, 168 typologies différentes, soit 692 menuiseries.

• Amélioration de la ventilation
Le projet d'amélioration de la ventilation, répondant à la configuration spécifique de l'ensemble, a conduit à une proposition d'un système de ventilation hybride : par tourelles basse-ventilation et par VMC individuelles dans certains logements.

• Réfection des terrasses
La réfection des terrasses a été l'objet d'une étude spécifique et d'un permis de construire, instruit et purgé, avec un prototype dont la réalisation est prévue d'ici octobre.

• Ravalement et restauration des bétons
Le ravalement des façades est en phase préliminaire d'études et le diagnostic a mis en évidence un état sanitaire des bétons nécessitant une restauration.

COÛT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT

L'État ne finance plus les travaux de réhabilitation. Il est imposé aux bailleurs sociaux de les financer par emprunt et ceci engendrera une hausse des loyers. Ces derniers seront augmentés en tenant compte des revenus actuels des locataires. Pour éviter une augmentation trop forte, est aussi envisagé la vente de patrimoine en accession sociale à la propriété. Pendant des années, la Coop' n'a pas augmenté ses loyers afin de préserver ses locataires. Ce manque à gagner a contribué à réduire les moyens pour assurer des travaux de réhabilitations. Le coût total de ces travaux est estimé à 13,7 millions d'euros dans le cadre de la phase prévisionnelle. Ce coût risque d'être plus élevé au regard de l'augmentation des coûts de construction. La Ville d'Ivry et la Direction régionale des affaires culturelles contribueront financièrement. Le montant de ces subventions est encore à définir. Il convient également d'affiner la répartition du coût de ces travaux entre d'une part, la responsabilité de la Coop' au titre de la copropriété et d'autre part, ce qui relève d'une réhabilitation.

COMITÉ SCIENTIFIQUE

Suite aux différentes réunions avec les locataires, certain·e·s ont suggéré l'idée que les travaux présentés n'étaient pas forcément tous nécessaires et que leur coût était surévalué.
La Coop' a décidé de constituer un comité d'expert·e·s composé·e·s de : la conservatrice des Monuments historiques à la Direction régionale des affaires culturelles Île-de-France, l'architecte en chef des Bâtiments de France, un conservateur du Centre Pompidou, le président de l'association Docomomo, les ayant·e·s droit de l'œuvre de Jean Renaudie et les représentant·e·s de la Ville d'Ivry. Le Président de Coop'Ivry Habitat a également sollicité deux locataires de la cité au titre de leurs compétences et intérêt pour ce patrimoine.

QUELLES SUITES ?

Le comité s'est réuni à ce jour deux fois. La 3ème réunion se tiendra cet été et devra conclure sur plusieurs points :
- la réfection totale des menuiseries ou non,
- le type de matériaux à utiliser,
- le montant des travaux.

Aussi, une fois le plan de financement consolidé, la Coop' reviendra vers les locataires de l'ILN Casanova.