

### Marcher & Courir pour la santé

Le groupe de marcheurs et coureurs d'Espacil Habitat, constitué de résidents et de salariés, jeunes et adultes, s'associe aux Courants de la liberté qui se déroulent à Caen les 9 et 10 juin, action course à pied de solidarité pour la lutte contre le cancer. Tous ceux qui souhaitent y participer sont invités à rejoindre le groupe.

**Espacil Habitat** vous propose des maisons ou des appartements en location accession actuellement ou prochainement :

#### Ille-et-Vilaine :

Rennes, St Jacques-de-la-Lande, Noyal-Chatillon-sur-Seiche, Chateaugiron, Gévezé,

Vezein Le Coquet, Mordelles, St Erblon, Thorigné Fouillard

**Morbihan :** Vannes, Lorient, Belz  
**Finistère :** Brest, Quimper

#### Contact :

Agences de Rennes : 0820825366

Brest : 02 98 43 55 92

Bretagne sud : 02 97 76 97 60

Retrouvez tous nos programmes sur [www.espacil.com](http://www.espacil.com)



Le 15 décembre dernier, les habitants du 8 rue Guy Ropartz ont convié les représentants d'Espacil Habitat à participer à une collation. Le 2 avril 2011, ils ont subi un terrible incendie et ont tenu à remercier par ce geste fort le personnel d'Espacil.

Fenêtre sur... N° 13 • Janvier 2012  
Directeur de la publication : Jules Rault  
Journal d'information de L'ESH  
Espacil Habitat • RCS 302 494 398  
1, rue du Scorff • CS 54221  
35042 Rennes Cedex • [www.espacil.com](http://www.espacil.com)  
T: 02 99 27 20 00 • F: 02 99 63 65 11  
Dépôt légal / 1<sup>er</sup> trimestre 2012  
Parution 3 fois l'an  
Rédaction / Tugdual Ruellan  
Photos / Espacil Habitat  
Création illustrations / Moswo  
Maquettage / IMAGIC  
Tirage / 17 200 exemplaires  
Impression : CMJ • Château-Gontier (53)  
DISTRIBUÉ GRATUITEMENT  
à tous les locataires et partenaires.

## Les résidents ont fêté Noël sur fond de respect



Le respect était le thème choisi cette année par les résidents Espacil pour fêter Noël. L'amphithéâtre de la Maison du Champ de Mars était plein le 14 décembre dernier. Tous ont apprécié les sketches, danses et chants qui se sont succédé tout au long de l'après-midi.

"Différents textes, poèmes, citations ont été composés et lus en public, explique Mathieu Milan. Tous évoquaient la nécessité de respecter le voisin, le lieu, l'environnement, se respecter soi-même. On retrouvera ces textes affichés dans les agences Espacil."

## Nouveaux services de proximité à Saint-Jacques et à Chantepie

Deux nouvelles antennes viennent d'ouvrir leurs portes à Saint-Jacques-de-la-Lande et Chantepie. Objectif : mieux vous informer et vous conseiller.

Depuis le début de cette année, Françoise Even est à votre disposition dans la nouvelle agence de Saint-Jacques : "Nous proposons d'être un relais d'informations pour mieux orienter, conseiller et informer les locataires." A Chantepie, c'est Patrice Cojean qui propose de vous accompagner : "les résidents peuvent nous rencontrer dans cette nouvelle antenne de proximité ; nous pouvons également nous rendre à domicile. Lors de nos déplacements, nous vérifions aussi le bon état des installations afin de gérer les éventuelles réparations. Nous nous assurons que le ménage est bien fait dans les espaces collectifs. Nous accueillons les nouveaux résidents et répondons aux différentes questions qu'ils se posent."

#### Saint-Jacques-de-la-lande

6, cours Camille Claudel  
Françoise EVEN - tél. 06 72 92 51 59  
Antenne ouverte Mardi et Jeudi de 11h à 13h  
Permanence téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 13h

#### Chantepie

6, mail Félix Leclerc  
Patrice Cojean - tél. 06 32 59 65 25  
Antenne ouverte du lundi au vendredi de 18h à 19h  
Permanence téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h45 à 18h



# Fenêtre sur...

Le journal d'information des locataires **Espacil Habitat** | N°13 | Janvier 2012

## Vivre en harmonie avec ses voisins



SAVOIR



### A chaque nouvelle année, son lot d'espoirs, son lot de projets.

2012 n'est pas en reste, bien au contraire !

A l'heure où nous entendons plus de menaces pour l'économie, pour l'emploi que de messages d'espoir, plus de nuages que de soleil, Espacil Habitat, consciente de son rôle d'amortisseur de crise pour les plus modestes, renforce son activité de construction et de réhabilitation qui alimente l'activité économique. 544 logements ont été livrés en 2011 ; près de 700 devraient l'être en 2012 !

De nouveaux logements, des logements réhabilités c'est bien. Quand le logement, l'immeuble est l'unique lieu de vie, il faut y trouver une ambiance qui facilite l'existence que le monde soustrait trop aisément ; c'est l'autre mission d'Espacil Habitat que cette implication de tous les instants pour que la vie de voisinage soit empreinte d'harmonie et de respect mutuel.

L'objectif est ambitieux et nous y mettons aussi les moyens pour que 2012 soit pour chacun de nos clients une année de totale sérénité.

#### Jules Rault

Directeur

Vivre en voisinage implique de respecter certaines règles. Parfois la cohabitation devient difficile. Vous pouvez alors solliciter un agent de médiation.

Et si on se parlait ! Parfois des tensions naissent entre voisins parce que le son de la chaîne hifi est trop fort, la fête se poursuit trop tard, la porte claque dans la nuit... S'il vous est difficile d'en parler directement à votre voisin, vous pouvez solliciter un agent de médiation : "Nous intervenons lorsqu'il y a un trouble de voisinage relatif à un non-respect du règlement d'habitation... jamais pour des conflits de personnes." L'agent de médiation vous demande d'abord de transmettre votre plainte, par écrit, à l'agence Espacil. Il rencontre le locataire mis en cause afin de lui rappeler le règlement d'habitation : "Nous lui rappelons qu'il a signé ce règlement et qu'il doit s'engager à le respecter." Si les troubles se poursuivent, un courrier lui est envoyé. "Nous pouvons aller jusqu'à proposer une rencontre directe entre les habitants en présence de l'agent de médiation et le responsable d'agence Espacil Habitat afin de tenter de mettre fin au conflit. Dans tous les cas, nous

essayons de trouver un terrain d'entente à l'amiable et d'obtenir des engagements réciproques." Chacun repart avec le compte-rendu de la rencontre et les engagements signés. Si cette procédure amiable ne suffit pas, le dossier est alors transmis aux services contentieux du siège social Espacil Habitat. "Mais beaucoup de problèmes surviennent par manque de communication entre les habitants. Il ne faut pas hésiter à contacter votre agence pour en parler simplement..."

#### Le soutien d'un cabinet d'avocats

Parfois, des situations d'agression, verbales ou physiques, se font jour envers les résidents ou les professionnels d'Espacil Habitat. "Pour nous accompagner, confie Bernard Georges, nous avons sollicité le conseil d'un cabinet d'avocats et mis en place une procédure en cas de conflit de voisinage, de dégradation de patrimoine ou de l'environnement. Ce cabinet va nous aider à demander des dommages et intérêts, le remboursement de frais lorsqu'il y a dégradation, des compensations de pertes d'exploitation par le biais d'éventuelles actions pénales ou civiles. Quelques dossiers ont d'ores et déjà été remis au cabinet."



## Les tours du Blosne se refont une beauté

Faire du Blosne un véritable quartier de cœur d'agglomération... Telle est l'ambition affichée par la Ville de Rennes et ses partenaires. Espacil Habitat et Archipel Habitat vont lancer les premiers des travaux sur l'Îlot Volga-Prague. Espacil Habitat a commencé la réhabilitation des tours Aunis et Navarre. Ils prendront fin courant 2012...

Dès 2005, la Ville de Rennes a mis en place un vaste projet de rénovation urbaine dans le quartier du Blosne. Après avoir réalisé un diagnostic et des études de requalification, elle a désigné en 2009 le cabinet d'architectes urbanistes Antoine Grumbach et le paysagiste Ronan Desormeaux pour transformer Le Blosne en un véritable quartier de cœur d'agglomération. L'enjeu du renouvellement urbain porté par la Ville de Rennes et soutenu par l'État est de redynamiser et revaloriser le quartier. La convention signée en 2007 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine prévoit la mise en valeur du cadre environnemental, des constructions économes en énergie, l'arrivée de nouvelles populations en diversifiant l'offre de logements, pour encourager la mixité sociale et générationnelle, l'accueil de nouvelles activités, commerciales ou tertiaires, de nouveaux espaces de vie, d'équipements publics et culturels.

### Incidences directes sur le loyer

Espacil Habitat et Archipel Habitat s'inscrivent dans cette volonté sur l'Îlot Volga-Prague et Espacil Habitat a commencé des travaux sur les tours Aunis et Navarre de l'îlot Volga-Prague, premier acte de renouvellement du quartier du Blosne. "Nous avons placé les enjeux liés à l'énergie au cœur de notre stratégie de patrimoine, confie Franck Pluche. En programmant la réhabilitation des résidences Aunis et Navarre, construites en 1972, nous apportons une réponse aux attentes d'un confort supérieur de la part des résidents, ainsi qu'à la nécessité de maîtrise des charges pour une population à faibles ressources."

L'opération de réhabilitation en milieu habité a débuté à l'identique sur les deux tours, selon les normes BBC, bâtiment basse consommation, portant sur 113 logements au total (73 dans Navarre, et 40 dans Aunis entre les étages 8 à 17). Elle consiste en une isolation renforcée par l'extérieur, avec une vêtue noire (Aunis) et blanche (Navarre), la pose de fenêtres, à double vitrage, la modification du système de ventilation, le remplacement des équipements sanitaires et de l'électricité, la modernisation complète des halls et des parties communes. La performance énergétique de l'immeuble passera ainsi de la classe C à la classe B, ce qui correspond à une division par deux des consommations d'énergie de chauffage et d'eau chaude. La rénovation devrait également permettre de diviser par trois les fuites à l'air. Les habitants bénéficieront d'une réduction de leur facture de chauffage et d'eau chaude : pour un 3 pièces de 60 m<sup>2</sup>, l'économie théorique de charges sera de 305 € par an.

### Atténuer les nuisances

"Nous mettons en œuvre tout ce qui est en notre pouvoir pour atténuer les difficultés et les nuisances liées aux différents travaux, poursuit Franck Pluche. Une médiatrice de chantier a été nommée, Valérie Binet de l'APRAS. Elle est à la disposition des habitants pour répondre à toutes leurs questions chaque lundi et vendredi. Son bureau est situé dans l'immeuble au 9<sup>e</sup> étage, logement 902. En fonction des travaux programmés, elle peut proposer des modalités d'organisation comme une après-midi au cinéma pendant la réalisation de travaux bruyants à l'étage concerné. Nous avons également aménagé un logement que nous mettons à disposition durant quelques jours pendant la réalisation de travaux bruyants."

### Financement.

Coût de la réhabilitation (113 logements) : 2 924 000 € soit 26 000 € par logement. Subventions : Rennes Métropole (697 000 €), Anru (146 000 €), Conseil général d'Ille-et-Vilaine (132 000 €), Espacil Habitat (1 949 000 € dont prêt Caisse des Dépôts et Consignations de 1 253 000 €).

Frédéric Bourcier, adjoints au maire, Pierrick Massiot, vice-président du Conseil Régional de Bretagne, les architectes, des habitants, élus de quartier et représentants d'Espacil Habitat et d'Archipel Habitat.

### Le chantier a été lancé officiellement

Le 29 novembre était organisée une rencontre pour lancer officiellement le chantier de l'îlot du Blosne. Étaient présents Daniel Delaveau, Maire de Rennes, Nathalie Appéré et

## Le Musée éphémère du Balleroy a fermé ses portes

Le programme de rénovation urbaine de Maurepas nécessite la déconstruction de plusieurs bâtiments dont l'immeuble Balleroy, situé rue Guy Ropartz. Fin 2010, l'association culturelle L'Étincelle et Espacil proposaient d'y créer un musée éphémère, en collaboration avec les habitants.

"Avant les grands travaux qui vont être conduits dans ce quartier, explique le Président de l'association Claude Schopp, nous souhaitons susciter un relais artistique entre le passé et l'avenir du quartier. L'objectif était de réaliser des œuvres d'art avec des objets et des matériaux de récupération". Cinq appartements ont été mis à disposition de l'association par Espacil. Chaque pièce s'est habillée d'objets, de créations en lien avec un thème comme l'info envahissante, le jardin intérieur, 60-les années rock'n'roll, Maurepas, quartier avant-gardiste... "Nous avons sollicité l'ensemble des acteurs de Maurepas pour prendre en main artistiquement ces espaces."

### 250 artistes amateurs

Le centre social, les écoles, les associations et de nombreux habitants ont répondu à l'appel ; ce sont au total, 250 personnes qui ont accepté de participer au projet, aidées d'une dizaine d'artistes rennais. L'exposition a eu lieu de septembre à novembre.

Les visiteurs ont été très nombreux, tant des particuliers que des groupes de scolaires ou de personnes âgées. "C'est une idée magnifique de faire revivre le Balleroy une dernière fois - C'est une bonne façon de s'intégrer et de rencontrer des gens - Un projet d'expression comme celui-là, c'est rare dans un quartier. Y participer, c'est vraiment enrichissant !" Le 14 novembre, un concert était offert aux habitants pour la fermeture du musée. "On n'est pas très fier lorsqu'on doit bouleverser des vies, a confié aux habitants l'Elu de quartier Yves Préault. Mais un quartier, c'est comme une famille... ça doit se renouveler !" Le projet, d'un budget de 60 000 € a été financé par la Caisse des Dépôts et Consignations, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, la Fondation Abbé Pierre, la Ville de Rennes et Espacil Habitat.



## Signature du plan de concertation pour une durée de 4 ans entre Espacil Habitat et les associations d'habitants

le 22 novembre 2011



## Dettes de loyer : des solutions amiables pour éviter l'expulsion

**Vous êtes en difficulté pour payer votre loyer. N'attendez pas que la situation s'aggrave : contactez sans tarder la personne chargée du recouvrement chez Espacil Habitat.**

"L'expulsion d'un logement, en cas de non-paiement du loyer, est toujours un échec, affirme Yvette Serrand, responsable du service contentieux recouvrement à Espacil Habitat. Avant cette solution extrême, le locataire peut, s'il est réactif et de bonne foi, obtenir des délais de paiement." Dès le premier incident de paiement, le locataire reçoit un courrier ; il est invité à prendre contact avec le chargé de recouvrement dont le nom et numéro de téléphone sont indiqués sur le document. Si la situation s'aggrave, un rendez-vous est proposé au domicile ou à l'agence Espacil. Le locataire est alors orienté vers les services qui pourront l'aider à régler ses difficultés. Conformément à la loi, pour les locataires bénéficiaires de l'aide

personnalisée au logement, la Commission de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX) est saisie dès que la dette atteint trois mois de loyer. "De nombreux jugements sont rendus avec des délais de paiement, poursuit Yvette Serrand. Par contre, le défaut de respect du plan d'apurement ou du paiement du loyer, entraîne immédiatement la résiliation du bail ; l'expulsion peut alors être sollicitée." L'examen de ces dossiers est soumis à une commission interne à Espacil en lien avec la Caisse d'Allocations Familiales, le Conseil Général (service social et Fonds Solidarité Logement) la Commune et son centre communal d'action sociale (CCAS) "Le locataire pour lequel cette mesure est décidée, reçoit un commandement de quitter les lieux dans les deux mois de la réception de l'acte. La mesure d'expulsion n'est réalisée que dans les situations où le locataire n'adhère à aucune des propositions qui lui sont faites pour redresser sa situation financière." En 2011, Espacil Habitat a dû pratiquer 15 expulsions.