

Le mag'

L'information de l'Office Public de l'Habitat du Choletais

N°45 JANVIER 2017

édito

L'ANNÉE 2016 S'EST ACHEVÉE

par de nombreuses inaugurations et lancement de travaux, preuve de notre volonté de poursuivre la politique de développement de notre Office, conformément à notre Plan Stratégique Patrimonial.

Notre engagement en matière de développement durable et responsable est indissociable de notre volonté de répondre aux enjeux énergétiques, économiques et sociaux. Les actions proposées pour 2017 sont conformes à ces objectifs. Le 19 décembre 2016, lors du vote du budget 2017, le Conseil d'Administration a adopté de nouvelles orientations de développement prenant appui sur la nouvelle organisation territoriale en privilégiant nos interventions sur les communes où nous sommes déjà présents et à fort rayonnement économique.

Concernant notre politique de rénovation et de modernisation de notre patrimoine, de grands projets de réhabilitation sont engagés, notamment sur Favreau et Villeneuve mais également sur de nombreuses communes de notre territoire.

Engagé dans une démarche de modernisation et de proximité auprès de tous les locataires, SLH a décidé de rejoindre les réseaux sociaux, Facebook et Twitter pour cette nouvelle année 2017. Ces deux outils, qui s'ajouteront aux outils classiques, permettront de communiquer auprès d'un plus large public et de vous tenir informés de nos actions dans les meilleurs délais. Nous vous attendons nombreux !

2017 sera également l'année pour nos seniors. SLH a souhaité s'engager dans une démarche de labellisation pour leur permettre de vivre confortablement dans des logements adaptés et un environnement sécurisé.

Bonne et heureuse année 2017 à toutes et à tous.



Isabelle LEROY
Présidente de l'OPH
Sèvre Loire Habitat

dossier

Un plan d'actions suite à l'enquête de satisfaction 2016

Le plan d'actions mis en place suite à l'enquête de satisfaction 2016 a été présenté et validé par le Conseil de Concertation Locative du 11 octobre 2016.

7 axes prioritaires ont été retenus :

► La robinetterie



Son remplacement est désormais systématique lors des opérations de réhabilitation (exemple : Favreau et Villeneuve). Par ailleurs, chaque année, des campagnes de renouvellement sont mises en place en fonction des priorités données par nos agences et notre service patrimoine. Au mois de décembre, c'était le tour du secteur des Richardières.

► Les ascenseurs

Vous étiez nombreux à nous remonter des problèmes de propreté, mais surtout d'odeurs dans les cabines d'ascenseurs. Peu de solutions techniques existent, néanmoins un point sera fait avec les ascensoristes lors de notre prochaine rencontre. Sachez que nous mobilisons nos services au quotidien pour qu'une vigilance accrue soit portée sur ces équipements. Néanmoins, certains actes d'incivilités sont responsables de ces problèmes et sans le respect de chacun, il sera difficile d'y remédier. Nous vous demandons donc de faire attention. L'ascenseur est un lieu de vie commun à tous les locataires, un outil dont tout le monde a besoin. Il est donc très important que ce lieu reste dans un état de propreté et d'hygiène irréprochable.

Concernant les pannes d'ascenseurs, des affichages seront mis en place à chaque étage et non plus seulement dans le hall.

► Le chauffage

Pour faire suite à vos demandes, la mise en route du chauffage, initialement prévue le 17 octobre, a été avancée au 10 octobre.

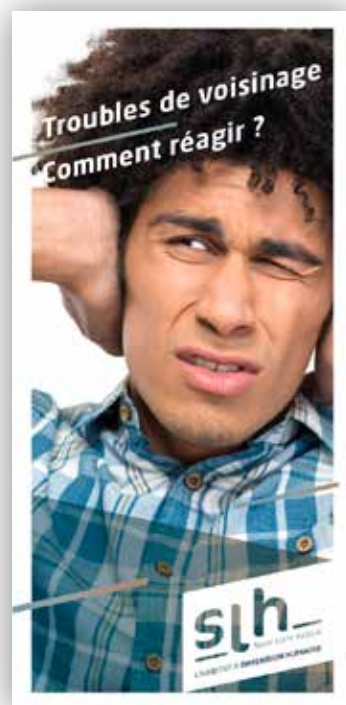
Par ailleurs, une campagne de relevés de température dans les logements bénéficiant du chauffage collectif a été réalisée début novembre.

Au total, 219 relevés ont été effectués. Cette campagne a permis de mettre en place des mesures correctives sur les secteurs des Câlins, Jean Monnet et La Colline. Une deuxième campagne sera réalisée début 2017.

► Les incivilités

Une plaquette d'information a été créée par nos services et est désormais remise aux locataires lors d'une réclamation pour troubles de voisinage.

Pour répondre aux incivilités croissantes, notre Office a décidé d'être le relais des campagnes municipales sur Cholet, les affiches sont ainsi reprises dans nos tableaux d'affichage. Par ailleurs, la mise en place de la vidéosurveillance porte ses fruits et de nouveaux sites, ponctuels ou permanents seront équipés en 2017.



RETROUVEZ NOUS SUR
LES RÉSEAUX SOCIAUX
FACEBOOK ET TWITTER

slh
Sèvre Loire Habitat
L'HABITAT À DIMENSION HUMAINE

vie des quartiers

agence Jean Monnet



La présence massive des pigeons sur le secteur Jean Monnet est source de nuisances importantes

Plusieurs solutions pour endiguer cette prolifération sont à l'étude. Dans l'attente de ces mesures, nous vous rappelons la législation en vigueur, notamment l'article 120 du Règlement Sanitaire Départemental :

« il est interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture en tous lieux publics pour y attirer les animaux errants, sauvages ou redevenus tels, notamment les chats ou les pigeons ; la même interdiction est applicable aux voies privées, cours ou autres parties d'un immeuble lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage ou d'attirer les rongeurs. »

« Toutes mesures doivent être prises si la pullulation de ces animaux est susceptible de causer une nuisance ou un risque de contamination de l'homme par une maladie transmissible. »

Le fait de contrevenir au présent règlement expose le fauteur à une amende de la troisième classe de contravention, soit 450 €.

agence des Turbaudières

La réhabilitation des 463 appartements du quartier Villeneuve sera lancée en début d'année 2017

Pour mener à bien ce grand projet, une concertation a été faite auprès des locataires afin d'échanger, d'une part sur les travaux proposés et d'autre part sur leurs éventuelles interrogations. Les visites de l'appartement témoin se sont déroulées du 18 octobre au 3 novembre, en soirée, afin qu'un maximum de locataires puissent y participer.

Les travaux concernent l'isolation thermique mais également le renouvellement des équipements sanitaires et certains embellissements. De nombreux locataires se sont déplacés et ont montré leur satisfaction sur les travaux présentés.



dossier

La propreté des parties communes

L'affichage de plannings sur les paliers continue : 60 % du patrimoine est désormais couvert. Le reste le sera début 2017. Des actions doivent être engagées sur les immeubles où la mise en place est plus difficile. De plus, pour assurer un entretien régulier, des plannings de décapage annuel ont été élaborés par secteur.

Les espaces extérieurs

Deux points ressortaient de vos commentaires. Le premier concernait les dépôts sauvages d'encombrants : une sensibilisation est désormais faite auprès des locataires sortants. D'autres actions seront mises en place début 2017.

Le second concernait la présence de rats ou de pigeons sur certains quartiers. Une concertation avec les services de la Ville a été mise en place pour que les campagnes de dératisation soient plus performantes. Par ailleurs, des mesures pour limiter la présence des pigeons sont à l'étude sur le secteur Jean Monnet.



L'information travaux

Concernant la réhabilitation de Villeneuve, des plaquettes d'information ont été remises aux locataires lors des visites de l'appartement témoin. Un compte rendu des principales questions et des réponses apportées a ensuite été adressé à chacun d'entre eux.

Pour les opérations de réhabilitation en secteur rural, des réunions de présentation aux locataires concernés ont été organisées sur les communes de Nuaille, Saint Christophe du Bois et Vezins.



actualités

Les travaux 2017

	Descriptif des travaux	Coût
Les réhabilitations « lourdes »	Rénovation de 170 logements sur Favreau	1 890 000 €
	Réhabilitation de 463 logements sur Villeneuve	2 638 000 €
	Réhabilitation de 71 logements sur diverses communes	400 000 €
	64 logements sur Le Hameau de la Maronnerie	400 000 €
Les réhabilitations thermiques	Quartiers Bretagne-Villeneuve - Les Câlins - Jean Monnet - La Colline : réfection de terrasses et pose de garde-corps métalliques	375 000 €
	Résidence Nation : fin de l'intervention sur le bardage	203 000 €
Les remplacements de composants	La Colline : remplacement des robinetteries	120 000 €
	Remplacement de chaudières individuelles sur divers sites	110 000 €
	Travaux de maintenance des ascenseurs sur divers sites	300 000 €
	Quartier Bretagne : remplacement de 100 ballons ECS (Eau Chaude Sanitaire)	55 000 €
Entretien du patrimoine	Quartiers Les Richardières - De Lattre - Bretagne - Jean Monnet : rénovation des halls d'entrée et amélioration des parties communes	130 000 €
	Restructuration de la passerelle entre l'ADAPEI et Les Compagnons du Devoir	350 000 €
	Remise en état des accès aux logements et aux garages sur divers sites	110 000 €
Pour les seniors	Quartiers Les Richardières et Le Parvis de Moine : pose de 5 portes coulissantes dans les halls d'entrée et sécurisation des accès aux caves	103 000 €
	Adaptation des salles de bains sur divers sites	240 000 €
	Vezins : restructuration des logements	95 000 €



CHOLET
Favreau



CHOLET
Villeneuve

actualités

A vendre

► Terrains

SLH commercialise de nouveaux terrains libres de constructeur à Saint Christophe du Bois (Le Ruisseau II) et à Jallais (Le Hameau de la Fontaine).

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter SLH au 02 41 75 65 13.

► Location-Accession à Liré

Devenez propriétaire grâce à la location-accession.

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) permet aux ménages qui ne disposent pas d'apport financier personnel, d'acquérir un pavillon neuf avec jardin et garage en toute sécurité, généralement dans un lotissement.

Ce dispositif avec option d'achat se déroule en deux phases :

- La phase locative durant laquelle le locataire verse au propriétaire bailleur (Hlm) une redevance constituée de son « loyer » (déduit du prix du logement) et une indemnité d'occupation et de charges. Le locataire peut, quand il le souhaite, (selon les termes apportés dans le contrat de location-accession), soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option. Dans ce dernier cas, et seulement si l'opérateur lui en laisse la possibilité, il peut bénéficier d'un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.
- La phase d'accession permet la levée d'option, le locataire se porte alors acquéreur de son logement, il ne paie plus de loyer mais des mensualités comme lors d'un achat immobilier à crédit.

Pour des informations complémentaires, vous pouvez contacter notre service clientèle : 02 41 75 25 39 ou vente@slh-habitat.fr

Pavillon	Type	Surface habitable	Prix de vente	Loyer locatif	Part acquisitive
1	4	85 m ²	155 000 €	590 €	200 €
1	4	94 m ²	168 000 €	650 €	200 €
1	4	94 m ²	168 000 €	650 €	200 €



► Maison hors frais de notaire à La plaine

Pavillon	Type	Surface habitable	Prix de vente
1	Type III	75 m ²	72 000 €



vie des quartiers

agence des Mauges Choletaises

Des réunions d'information

ont eu lieu les 1^{er}, 5 et 13 décembre pour présenter les travaux qui auront lieu lors des réhabilitations des 71 logements situés à La Tessoualle, Mazières en Mauges, Vezins, Saint Christophe du Bois et Nuaillé. Une plaquette reprenant les différents travaux, portant sur l'amélioration de l'isolation thermique, l'embellissement des cuisines et salles de bains, le remplacement de la plomberie et des sanitaires, a été distribuée aux locataires. Les retours des locataires présents lors des réunions étaient très positifs.



agence du Parvis de Moine

Un jeune volontaire en service civique

est arrivé mi-novembre dans le cadre d'une mission d'accompagnement et de médiation auprès des habitants de Favreau. Il réalise des rencontres avec les locataires afin de leur apporter une aide administrative, notamment dans les démarches pour le changement de logement, lié aux travaux de réhabilitation. Cette mission est prévue pour 8 mois.



Qualité des services : enquête SMS

Comme nous vous l'avons précisé dans le Mag' 44, SLH mène des enquêtes auprès des locataires ayant déposé une réclamation ou une demande technique pour laquelle une intervention dans le logement a été nécessaire. Les résultats des deux questionnaires, concernant les menuiseries et l'électricité, vous ont été présentés lors du dernier Mag'.

En novembre et décembre, deux autres enquêtes ont été réalisées, cette fois concernant la plomberie / robinetterie et le chauffage.

► Résultats

Plomberie / Robinetterie	Oui	Non	Chauffage	Oui	Non
	SLH a été réactif	87 %		13 %	Vous avez un chauffage collectif
Vous avez été informés de la commande des travaux	80 %	20 %	SLH a fait des relevés de température dans votre logement	66 %	34 %
Les travaux ont été réalisés dans les délais annoncés	77 %	23 %	Le chauffagiste est intervenu	40 %	60 %
Plusieurs interventions de l'entreprise ont été nécessaires	23 %	71 %	Plusieurs interventions ont été nécessaires	66 %	34 %
Vous êtes satisfaits de l'intervention	80 %	20 %	Vous êtes satisfaits de l'intervention	53 %	47 %

Les résultats de ces enquêtes sont encourageants. Des mesures correctives, concernant le chauffage, ont été présentées au Conseil de Concertation Locative.

L'objectif de ces enquêtes est de dégager des axes de travail afin d'améliorer la qualité de nos services et d'intervenir le plus rapidement possible auprès des locataires ayant contacté nos équipes.

Pour nous aider dans cette démarche, merci de répondre à nos SMS.

Augmentation de loyer

Le Conseil d'Administration du 21 octobre 2016 a approuvé la non-augmentation des loyers pour l'année 2017, suite à l'absence de variation de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre entre 2015 et 2016.

vie pratique

Réduc'Light

Les ampoules LED sont aujourd'hui celles qui consomment le moins d'énergie.

Le pack qui vous sera remis comprendra pour un logement :

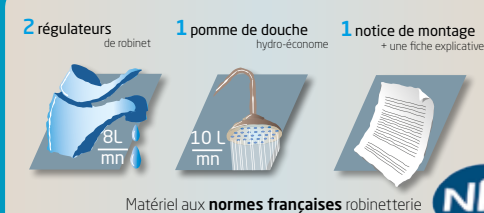
- T1 et T2 : 2 ampoules,
- T3 et T4 : 3 ampoules,
- T5 et plus : 4 ampoules.

Lorsque vous viendrez chercher vos ampoules, merci de bien vouloir vérifier, avant de vous déplacer, le modèle du culot (B22 à baïonnette ou E27 à vis).



Réduc'eau

Nous vous mettons également à disposition un kit d'économie d'eau. Le kit en question est un ensemble de petits éléments qui s'installent sur vos robinets et qui permettent d'associer l'air et l'eau (**principe du mousser**), afin de réduire les débits d'eau tout en conservant un confort d'utilisation identique.



en bref

Nous vous rappelons qu'en cas de panne d'ascenseur,

vous pouvez appeler directement le prestataire en charge de la maintenance (numéro affiché sur les ascenseurs ou dans les panneaux d'affichage dans les halls).

zoom sur...

BIEN VIEILLIR À SLH

La mise en place d'une politique senior

Avec 28 % des logements occupés par des ménages de plus de 60 ans dont 11 % par les plus de 75 ans, SLH souhaite poursuivre son action pour accompagner et anticiper les besoins de demain. L'Office souhaite s'engager dans une démarche de labellisation pour permettre aux seniors de vivre confortablement et le plus longtemps possible dans un logement adapté.

Des initiatives multiples pour répondre à la demande des seniors

Plusieurs actions ont été menées, notamment la construction d'une quinzaine de résidences pour personnes âgées, comprenant des espaces d'animations et de services, et la réalisation de plus de 600 logements pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite. Lors des opérations de réhabilitation, un accompagnement personnalisé est mis en place pour apporter les réponses nécessaires au relogement.

Des interventions sont également programmées dans les communes, notamment l'agrandissement et la rénovation des 10 logements de la résidence du Prieuré à La Tessoualle et la restructuration de 7 logements à Vezins.

Des adaptations sont aussi apportées dans les parties communes (portes coulissantes dans les halls d'entrée, ascenseurs). Enfin, des aides techniques et administratives sont proposées au quotidien pour les seniors.

Toutes ces actions favorisent le lien social et participent au maintien à domicile des personnes âgées dans des logements adaptés et un environnement sécurisé.

Labelliser la politique senior de SLH avant fin 2017

Un groupe de travail a été mis en place afin de réaliser un état des lieux de l'existant, c'est-à-dire de notre patrimoine et des logements pouvant être concernés par la labellisation ainsi que du peuplement et de la demande, des actions que nous mettons déjà en place ou encore des attentes des seniors en matière de services. Une fois ce travail effectué, un plan d'actions sera réalisé. L'objectif de cette labellisation est la garantie d'un logement situé dans un environnement adapté, aménagé pour le confort du senior et sécurisé. De plus, des services de proximité seront proposés aux seniors, pour les entourer au quotidien, par le biais de visites de courtoisie, d'un référent « senior » pour les démarches administratives ou d'une aide pour les petits travaux (changement d'une ampoule, remplacement d'une poignée...).



question du locataire

J'ai des difficultés pour payer mon loyer aux dates prévues

Y-a-t-il des solutions ?

Le prélèvement automatique est le mode de paiement préféré des locataires, de par son côté pratique (car il n'y a pas de risque d'oubli) et sécurisé. Deux dates étaient jusqu'alors proposées, le 8 et le 15 du mois. Suite à de nombreuses demandes, nous vous proposons aujourd'hui une troisième date, **le 1^{er} du mois**.

Ce changement prendra effet dès le mois de février.

Si vous souhaitez changer votre date de prélèvement, il suffit de remplir un nouveau mandat de prélèvement SEPA, disponible sur le site internet www.slh-habitat.fr (dans la rubrique espace locataire/espace téléchargements/imprime prélèvement automatique) ou dans vos agences.



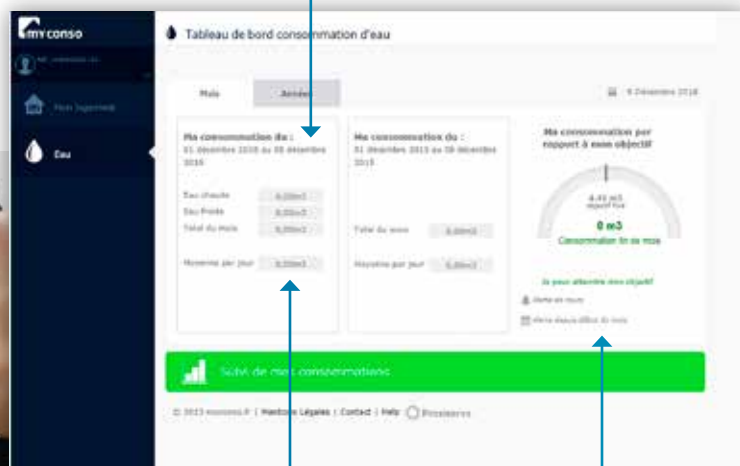
le coin de l'internaute

PROXISERVE : comment utiliser le portail internet

Nous vous avons présenté dans le Mag' d'octobre le site internet www.myconso.net de PROXISERVE permettant de visualiser et contrôler votre consommation d'eau dans votre logement. Les locataires concernés recevront un courrier précisant leur identifiant et mot de passe. Il nous a semblé important de vous rappeler les services qu'offre ce portail PROXISERVE.

Dans « mon espace personnel » vous aurez la possibilité de vous fixer une consommation maximum et en cas de dépassement, vous serez alertés par mail ou SMS.

Dans « tableau de bord » vous aurez la possibilité de visualiser votre consommation d'eau (par mois ou par année).



Récapitulatif de chaque compteur.

Vous pourrez être alerté en cas de fuite.

participez à la question du locataire

Vous avez une question ? N'hésitez pas à nous en faire part. Chaque numéro du MAG' vous permettra d'évoquer un thème qui pourra être abordé dans « La question du locataire ».

Mr / Mme Adresse

.....

.....

E-mail

Renvoyez-nous ce coupon à l'adresse : Sèvre Loire Habitat - Service Communication
34, rue de St Christophe - CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX ou par courriel communication@slh-habitat.fr



Cet imprimé a été réalisé dans le respect des normes du label Imprim'Vert avec des encres végétales. Imprimé sur papier «maine green gloss» qui contient 60 % de pâte recyclée.

N°45 - Janvier 2017

Le mag' : le journal de l'OPH du Choletais

Directeur de la publication : Isabelle LEROY
Responsable du comité de rédaction : Caroline LETOURNEUX
Conception : RC2C 05 46 45 84 00
Réalisation et Impression : ICI - Cholet 02 41 46 12 55
Dépôt légal : N° 520 - Janvier 2017
Crédit photos : Sèvre Loire Habitat - 34, rue de St Christophe
CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX - Tél. 02 41 75 25 25

