

> ÉDITO

2012 aura été pour l'Union Sociale de l'Habitat une année riche en communication.

Dans un premier temps, la campagne « pour en finir avec les idées reçues » a consisté à prendre la parole pour dresser notre propre inventaire des préjugés qui entourent les Hlm.

Le rôle économique et social de notre mouvement est incontestable en assurant le logement de plus de 10 millions de Français.

Puis, ce fut la célébration du centenaire de la loi Bonnefoy de 1912 qui a institué les Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) pour devenir les Offices Publics de l'Habitat (OPH).

A cette occasion, nous avons célébré le 90^{ème} anniversaire de notre Office Public de l'Habitat Sèvre Loire Habitat par une manifestation ponctuée d'une belle et riche exposition qui retrace les grandes étapes de notre Office au cours de trois générations (1922/2012).

L'année 2013 se poursuivra avec un rendez-vous annuel « la semaine nationale des Hlm » dont la première édition aura lieu du 8 au 16 juin 2013, et qui réunira les pouvoirs publics, les médias, le grand public et les acteurs du logement Hlm.

Ainsi, notre mouvement Hlm peut s'enorgueillir de belles réussites et d'une dynamique de modernisation durable.

A l'aube de ce nouvel an, nous vous présentons tous nos vœux de bonne et heureuse année 2013 et que notre engagement au service du logement social donne corps au bien vivre ensemble.



Jean-Claude BESNARD Vice-Président Délégué de l'OPH Sèvre Loire Habitat
Gilles BOURDOULEIX Président de l'OPH Sèvre Loire Habitat

> DOSSIER

Un impératif : la performance énergétique des logements et bâtiments

Contrairement aux idées reçues, les logements Hlm ne sont pas des « passoires thermiques ». En effet, grâce aux efforts des organismes, les consommations d'énergie des logements Hlm sont d'ores et déjà inférieures de 30 % en moyenne à celles de l'ensemble des logements français.

Depuis des années, Sèvre Loire Habitat engage des actions pour améliorer la performance énergétique de ses logements : entretien du patrimoine, grosses réparations, réhabilitations lourdes, constructions neuves...

En 2013, des travaux importants seront à nouveau engagés dans ce sens et de nouveaux secteurs seront concernés.

Des travaux pour des logements éco-performants

Étanchéité des terrasses et des toitures, isolation thermique par l'extérieur, changement de menuiseries, autant de travaux efficaces en termes d'isolation des logements. Ils sont économes en énergie et permettent d'améliorer le confort des logements tout en réduisant les charges locatives :

- > Réfection des bardages Jean Monnet et Bretagne,
- > Isolation thermique des terrasses sur différents bâtiments de Villeneuve, Favreau et Bretagne,
- > Réhabilitation de 120 logements au Chiron.



Avec la poursuite du remplacement des chaudières dans plusieurs secteurs, l'intervention sur les modes de chauffage se poursuit. Dans la mesure du possible, nous privilégions le chauffage collectif. Cette solution permet d'obtenir de meilleurs rendements et plus encore quand il s'agit de chauffage au bois. Ainsi, les 65 logements du Parvis de Moine et les 96 logements des Câlins vont peu à peu être raccordés au réseau de chaleur des Mauges.

Turbaudières : un investissement pour une haute performance énergétique

Un exemple la réhabilitation des 60 premiers logements des Turbaudières.

Une année après les travaux, les premiers résultats en terme d'économie de chauffage sont lisibles sur l'étiquette ci-contre. Avant l'intervention sur le bâtiment, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) avait classé le bâtiment sous l'étiquette D, (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise). Aujourd'hui, le bâtiment est classé en catégorie B correspondant à ce que nous cherchions à atteindre en matière de rénovation thermique dans une optique de Bâtiments Basse Consommation.



> DOSSIER suite >



VIE DES QUARTIERS

De nouveaux interlocuteurs dans les agences

EMPLOYES D'IMMEUBLE



Agence de Bretagne :
secteur Bostangis, Michel Gourdon



Agence des Turbaudières :
quartier Villeneuve, Yves Garreau

TECHNICIENS D'AGENCE



Agence du Parvis de Moine :
Étienne Charbonneau



Agences Jean Monnet et Bretagne :
Nicolas Verneau

Exposition sur les 90 ans de Sèvre Loire Habitat

L'exposition est visible au centre social du PLANTY, 55 rue du Planty à Cholet, jusqu'à la mi-février.

En mars, vous pourrez la retrouver au centre social Pasteur, 1 Rue du Docteur Emile Maillard à Cholet.



Agence des Mauges Choletaises

A Saint Léger sous Cholet, 5 nouveaux logements pour les seniors viennent d'être livrés.

Les 5 logements de type III construits sur un espace vert communal en continuité des 10 logements existants de la Ferrière viendront densifier le secteur.

Ces pavillons sont pensés et adaptés à une moins grande mobilité. Ils bénéficient des dernières avancées en matière de qualité environnementale et donc de réduction des coûts énergétiques, équipements attendus lorsque l'on parle de BBC (Bâtiments Basse Consommation). D'une surface habitable de 73 m² et dotés de terrasses et de jardinets, ils donnent sur une galerie couverte les reliant à un espace de services et d'animation.



Agence des Turbaudières



Un nouveau boucher dans le centre commercial de Clairefontaine M^r Matthieu PAROIS

DOSSIER

Des travaux d'amélioration du confort des logements

- › Sécurité électrique des logements de la tour Nation et sur divers autres sites dans les communes,
- › Création de 3 garages par la restructuration de 3 T1 sur le quartier Bretagne,
- › Collecte des ordures ménagères avec la suite du programme de conteneurs semi-enterrés,
- › Poursuite du programme de nettoyage et démoussage des façades et toitures,
- › Le programme annuel d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite.

Dans différents quartiers de Cholet

- › RICHARDIERES : traitement des balcons et des cages d'escalier, remplacement des portiers d'accès aux immeubles,
- › CALINS : rénovation des halls d'entrée et des cages d'escalier,
- › PARVIS DE MOINE : traitement des balcons,
- › FAVREAU : remplacement des portiers d'accès aux immeubles,
- › MAURIAC : peinture des cages d'escalier.

Pour suivre régulièrement l'avancée de ces projets, rendez-vous sur le site www.sevreloire-habitat.fr Rubrique Patrimoine – les travaux du mois.

Vous aussi, vous pouvez agir

L'énergie domestique, que ce soit l'électricité, le gaz ou le fioul, représente un poste de dépenses important. Il est d'autant plus nécessaire d'être attentif à sa facture.



Rappel sur les gestes simples pour réduire vos consommations d'énergie :

- › Eteindre la lumière en quittant une pièce,
- › Régler la température du logement : la température idéale est de 19°C,
- › Dégivrer régulièrement son réfrigérateur,
- › Utiliser des ampoules basse consommation,
- › Eteindre les veilles des appareils électriques.

Pour aller plus loin, de nombreux sites vous informent sur les éco-gestes quotidiens : economiedenergie.fr ou ecocitoyens.ademe.fr

ACTUALITÉS

Labellisation

Depuis 2003, une démarche qualité existe à Sèvre Loire Habitat

Concrètement, nous nous sommes engagés à vous fournir un niveau de service, décliné dans plusieurs chartes qualité :

- › La 1^{ère} charte qualité a vu le jour en 2004, une révision en 2010 a fait évoluer les engagements d'origine,
- › Une charte fournisseurs mise en place en 2010 permet de renforcer le partenariat avec les entreprises,
- › Une charte d'attribution des logements initiée début 2012 garantit l'égalité, la qualité et la transparence des attributions de logements.

Les engagements pris au titre de la charte qualité recouvrent de nombreux domaines, à titre d'exemples :

- › Le remplacement, à l'entrée dans le logement, du cylindre de la porte d'entrée (serrures standards),
- › Une assistance technique joignable pour les urgences 24 H / 24 tous les jours de l'année,
- › Une chasse d'eau double débit lors de l'entrée dans le logement,
- › Chaque demande de logement reçoit un rang de priorité selon ses caractéristiques,
- › Un rendez-vous est proposé sous 15 jours pour les demandes de mutation.

Tous ces engagements nécessitent un suivi pour pouvoir être tenus dans de bonnes conditions. L'organisation a ainsi permis en 2010 d'atteindre à la relocation 88 % de logements conformes à la charte et 92 % en 2011.

Cependant, 10 ans après la mise en place de son dispositif qualité, nous voulons encore nous améliorer en labellisant notre charte qualité.

De quoi s'agit-il ?

Une labellisation consiste à faire certifier par un organisme extérieur et indépendant un ensemble d'engagements. L'organisme atteste ainsi que les engagements pris ne sont pas un simple affichage mais constituent une preuve forte de la volonté de Sèvre Loire Habitat d'apporter un service de qualité auprès de ses locataires.

Cette labellisation nécessite de réfléchir aux méthodes de travail, à les faire évoluer, parfois à les repenser en profondeur. L'année 2013 sera ainsi consacrée à ce travail de préparation pour l'obtention du label.

S'appuyant sur les résultats de la dernière enquête de satisfaction, des pistes de réflexions ont été définies : le suivi des réclamations et la diffusion de l'information sur les travaux.

Ces 2 thèmes associés aux engagements préexistants viendront renforcer la charte actuelle.

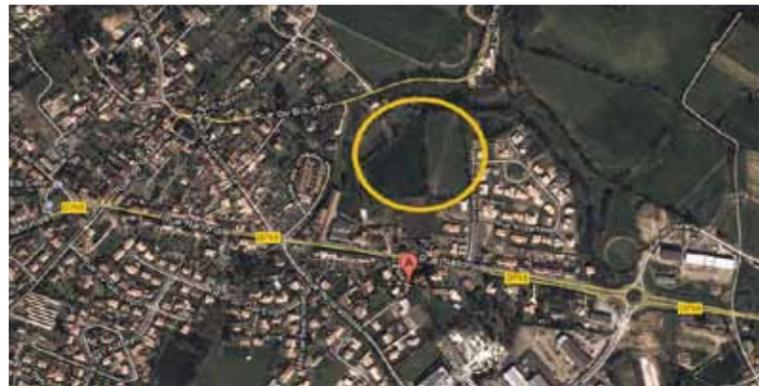
L'ensemble des engagements fera l'objet d'un examen attentif de la part de l'organisme certificateur pour aboutir à la labellisation attendue, gage de l'implication de Sèvre Loire Habitat au service de ses locataires.



Vente de terrains à la Romagne ZAC de la Maraterie

Sèvre Loire Habitat propose à la vente des parcelles libres de constructeur à La Romagne – La Maraterie II, situées dans le centre bourg à proximité de la rue Nationale. Les terrains sont proposés à un prix variant de 50 à 62 € le m².

Si vous êtes intéressé, n'hésitez pas à contacter Sèvre Loire Habitat - Direction Développement au **02 41 75 65 13** ou à nous contacter à l'adresse mail suivante : developpement@sevreluire-habitat.fr



Vente de maisons : de nouvelles offres

LA PLAINE ❶	15 rue des roses	T3	72 000 €	75 m ²
LA PLAINE ❷	17 rue des roses	T3	75 000 €	75 m ²
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY ❸	29 rue Jouselin	T3	72 000 €	68 m ²
LES CERQUEUX ❹	42 rue Michaud	T4	72 000 €	77 m ²



Pour tous renseignements : **02 41 75 25 38**

Evolution des loyers

Au 1^{er} janvier 2013, nos loyers connaîtront une hausse générale de 1,80 %, inférieure à la variation de l'indice IRL 2012 qui s'élevait à 2,15 %. Comme les années passées, celle-ci sera toutefois modulée en fonction de l'attractivité et de la qualité du patrimoine dans une fourchette allant de 1,5 % à 2,15 %. Parallèlement, vos provisions de charges sont réajustées et peuvent donc varier sensiblement.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire au **02 41 75 25 25**.

> VIE PRATIQUE

Ascenseur en panne, les bons gestes

Ascenseur, le bon numéro

03 27 09 69 99

En cas d'incident, 24 H / 24 et 7 J / 7 :

Vous trouverez ce numéro au-dessus de la porte de l'ascenseur du rez-de-chaussée et en cabine. Il renvoie directement à la société de maintenance chargée de l'entretien de l'appareil.

N'appellez pas les pompiers

En cas d'impossibilité d'intervention sous 45 minutes (pour les usagers bloqués), c'est l'entreprise qui prévient les pompiers.

Vous ne devez pas tenter d'ouvrir les portes vous-même en cas de blocage. Seules les personnes habilitées peuvent intervenir sur les ascenseurs.

Un service et des équipements de qualité pour votre sécurité

Pour votre sécurité, Sèvre Loire Habitat suit au quotidien le fonctionnement des ascenseurs et contrôle rigoureusement les travaux d'entretien des prestataires chargés de leur maintenance. Ces derniers doivent répondre à trois types d'obligations :

- > Une obligation d'intervention :
 - Pour une personne bloquée dans l'ascenseur : dans les 45 minutes,
 - En cas de panne dans la journée (de 8 H à 22 H) : dans un délai de deux heures,
 - En cas de panne de nuit (de 22 H à 8 H) : avant 9 H le matin suivant l'appel.
- > Une obligation de réparation,
- > Une obligation d'entretien.



Un système de phonie en cabine

Tous les ascenseurs sont équipés d'un système de téléalarme. Il permet d'établir une liaison téléphonique.

24 H / 24 entre une personne bloquée dans la cabine et le service de dépannage. Le bouton d'appel doit être maintenu plusieurs secondes pour être activé.

Une implication de tous pour un bon fonctionnement

La surveillance du bon fonctionnement et la bonne utilisation des ascenseurs sont l'affaire de tous. Quelques règles sont à respecter :

- > Ne pas appuyer plusieurs fois sur le bouton d'appel,
- > Ne pas forcer l'ouverture des portes,
- > Ne pas laisser les enfants prendre seuls l'ascenseur,
- > Ne rien jeter dans les rails de l'ascenseur,
- > Ne pas détériorer l'ascenseur par des graffitis,
- > Ne pas fumer, ni uriner dans la cabine,
- > Ne pas donner de coups de pied ou autres sur l'appareil.



Règlement de vos loyers : La disparition prochaine du mode de paiement par TIP

Le paiement par TIP est aujourd'hui choisi par environ 350 locataires chaque mois. Coûteux, ce mode de paiement oblige à timbrer son envoi au centre. Peu écologique, une enveloppe retour est nécessairement jointe à l'avis d'échéance. De plus, du fait des délais de traitement, un écart de plusieurs jours est constaté entre l'envoi du TIP et la mise à jour du compte loyer.

Notre organisme a donc fait le choix d'abandonner ce mode de paiement au début de l'été prochain. Nos accueils ainsi que vos chargés de clientèle se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Les locataires concernés par le paiement par TIP pourront opter pour l'un ou l'autre des modes de paiement proposés.

Rappel des autres modalités de paiement du loyer :

- > **Le prélèvement automatique** est aujourd'hui le mode de paiement préféré. En effet, 64 % des locataires l'ont adopté,
- > **Le paiement par carte bancaire.** Ce dispositif est complété depuis quelques mois par le **paiement en ligne** disponible sur notre espace Internet,
- > **Le paiement par chèque.**



> LA QUESTION DU LOCATAIRE



Je souhaite acheter une maison. Puis-je prétendre au dispositif de location-accession ?

La location-accession est un nouveau dispositif d'accès à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous conditions de ressources qui achètent un logement neuf pour en faire leur résidence principale. Nous avons déjà proposé des maisons en location-accession sur les communes de Cholet, La Chapelle Saint Florent et Maulévrier.

La **location-accession** permet d'accéder à la propriété sans apport personnel sur une longue durée (de 25 à 30 ans) et de façon sécurisée. Sèvre Loire Habitat accompagne et parraine les locataires accédants tant sur le plan juridique que financier.

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'adresse à des ménages dont les ressources n'excèdent pas, au moment de la signature du contrat de location accession, les plafonds du prêt à taux 0 %.

La location avec option d'achat se déroule en deux temps.

Vous êtes locataire-accédant pendant cette période de location (entre 12 et 24 mois), vous versez au vendeur une redevance qui se décompose en deux parties :

- › Une indemnité d'occupation (part locative),
- › Une épargne qui viendra en déduction du prix de vente lors de la levée d'option (part acquisitive).

Au moment de l'achat

A la fin du contrat de location-accession, 3 hypothèses s'offrent à vous :

- › La levée d'option vous permet d'acheter votre logement et entraîne le transfert de propriété,
- › La non-levée d'option au terme du contrat de location, nous vous demandons alors de libérer le logement et nous vous faisons 3 propositions de relogement,
- › La résiliation du contrat, sans proposition de relogement.

Dans les deux derniers cas, vous récupérez alors les sommes versées au titre de l'épargne.

Les avantages financiers

- › Aucun apport personnel immédiat à verser,
- › TVA au taux réduit à 7 %,
- › Exonération pendant 15 ans de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties,
- › Engagement d'un partenaire financier lors de la réservation.

3 pavillons à Saint Christophe du Bois sont aujourd'hui proposés à la location-accession.



Pour plus d'informations sur cette opération, vous pouvez nous contacter au téléphone : 02 41 75 25 38 ou sur www.sevreloire-habitat.fr rubrique Les Offres/vente de logements.

> VIE PRATIQUE

Conseil en cas d'incendie



Si vous êtes témoin ou victime d'un incendie, prévenez immédiatement ou faites prévenir les pompiers en composant le 18. En attendant leur intervention, appliquez les consignes suivantes :

Si le feu se déclare dans une pièce du logement :

- › Coupez le gaz et l'électricité,
- › Evitez tout appel d'air en fermant les portes,
- › Essayez d'étouffer le feu à l'aide de couvertures humides ou d'un extincteur,
- › Restez à l'extérieur en attendant les pompiers après avoir fermé la porte du logement.

Si la cage d'escalier est enfumée :

- › Restez dans l'appartement,
- › Coupez le gaz et l'électricité,
- › Mettez des linges mouillés contre la porte d'entrée,
- › Signalez-vous à une fenêtre et attendez calmement que les secours viennent vous chercher.



Du nouveau sur la TNT

A partir du 26 mars 2013, 6 nouvelles chaînes gratuites en haute définition sur la TNT (Télévision Numérique Terrestre)

Quelles nouvelles chaînes ?

Les 6 nouvelles chaînes gratuites seront : HD1, Equipe HD, 6 ter, TVous, RMC découverte, Chérie HD. Elles seront numérotées de 20 à 25.

Qui est concerné et comment faire ?

Tous les téléspectateurs recevant la TNT par une antenne râteau terrestre en individuelle ou collective.

Ils devront lancer une recherche et mémoriser les chaînes le 26 mars 2013 pour :

- › Retrouver les chaînes qui auront changé de numérotation,
- › Recevoir les 6 nouvelles chaînes HD de la TNT (adaptateur TNT HD ou téléviseur HD intégrée).

Sèvre Loire Habitat a programmé des travaux afin d'adapter les dispositifs de réception dans les logements collectifs de l'ensemble du patrimoine.

Après cette nouvelle mémorisation, vous retrouverez toutes les chaînes de la TNT, et recevrez les 6 nouvelles chaînes si vous êtes équipés d'un matériel HD.

Pour en savoir plus ?

Consulter le site internet www.toutelatnt.fr



RAPPEL sur les encombrants

Pour votre sécurité, ne déposez rien sur les paliers et dans les circulations. L'encombrement des parties communes est une des causes les plus fréquentes de départ d'incendie.

Vous devez déposer « vos encombrants » dans les déchetteries de Cholet.

Pour leur permettre une seconde vie, vous pouvez en faire don à Emmaüs ou encore les revendre dans les dépôts vente ou sur Internet.

De plus, sachez que la plupart des magasins qui vous vendent du matériel électroménager doivent reprendre vos anciens équipements : c'est gratuit.

Nous pouvons être amenés à facturer aux locataires les enlèvements de dépôt sauvage dans et auprès des bâtiments.

Accès libre aux déchetteries :

La Blanchardière - 5 rue de la Blanchardière - Cholet

Le Cormier - Zone Artisanale Rue d'Alembert - Cholet

Horaires d'ouverture :

Du lundi au samedi de 9 h 30 à 12 h et de 15 h à 19 h - Le dimanche de 9 h 30 à 12 h.



> 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 ».

M^r / M^{me}

Secteur d'habitation

Renvoyez-nous ce coupon à l'adresse ci-dessous
Sèvre Loire Habitat - Service Communication - 34, rue de St Christophe - CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX

Ou par courriel communication@sevreloire-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.