



## > ÉDITO

Pour la troisième année consécutive, L'Union Sociale pour l'Habitat a organisé la Semaine Nationale des Hlm du 13 au 21 juin 2015 sur le thème « les Hlm, fabriques de vies actives ».

Ce thème permettra de promouvoir la dynamique à l'œuvre dans le secteur Hlm pour accompagner les vies actives sous toutes ses formes : vie active professionnelle, associative, attractivité des métiers, parcours d'insertion, mobilité professionnelle, formation et amélioration de l'employabilité, accompagnement du retour à l'emploi, développement économique et soutien à l'emploi sont autant de champs sur lesquels les organismes Hlm ont un rôle et s'engagent.

Sèvre Loire Habitat a choisi de consacrer cette semaine au riche partenariat qu'il entretient depuis 25 ans avec la Régie de Quartier ACTIF.

Ce partenariat constructif et dynamique repose sur une complémentarité de savoir-faire, une synergie de moyens et une collaboration quotidienne de nos équipes dans les quartiers.

Un temps fort a eu lieu le 19 juin 2015 avec les administrateurs et les salariés des deux organismes. Nous avons inauguré le premier jardin collectif. Il est réservé aux seuls locataires du bâtiment Y, rue Jean Monnet. Ensuite, une visite des locaux techniques de la Régie de Quartier a permis de découvrir les différentes activités mises en place par l'association.



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

## > DOSSIER

# La régularisation des charges :

Une fois par an, Sèvre Loire Habitat procède à la régularisation des charges. Sur l'exercice 2014, plus de 380 000 € vous ont été reversés

Chaque année fin mars ou début avril, vous recevez un décompte individuel qui correspond au calcul de votre régularisation de charges. Le solde, positif ou négatif qui vous est indiqué, est la différence entre les dépenses réelles de l'année, réglées par Sèvre Loire Habitat et l'ensemble des provisions que vous avez versé chaque mois sur cette même période. L'avis d'échéance d'avril tient compte de la différence constatée :

- > Le solde en votre faveur est déduit du montant de l'avis d'échéance du mois d'avril,
- > Le solde en faveur de Sèvre Loire Habitat est inclus dans l'avis d'échéance ou facture du mois d'avril.

**Plus des 2/3 (264 503 €) de la régularisation 2014 concernent le chauffage.**

Les 2 861 logements bénéficiant du chauffage collectif sont concernés, soit une moyenne de 92 € remboursés par logement.

- > **300 foyers ont reçu plus de 200 €,**
- > **1 500 régularisations ont été supérieures à 100 € en votre faveur.**

## Les paramètres de variation du coût du chauffage



Évolution du coût du chauffage entre 2010 et 2014

Année	Montant du chauffage	Degré Jour Unifié	Commentaires
2010	1 147 000 €	2 430	Hiver froid
2011	817 000 €	1 630	Hiver très doux
2012	1 032 000 €	2 090	Hiver doux
2013	1 111 000 €	2 280	Hiver froid
2014	950 000 €	1 740	Hiver très doux

### > Les conditions climatiques et le DJU (Degré Jour Unifié) : un impact important.

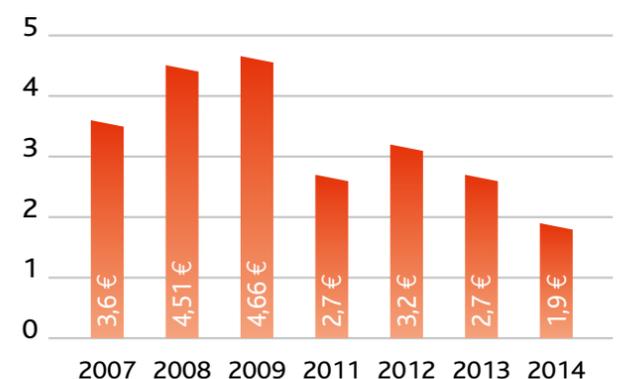
Le DJU permet d'estimer les consommations d'énergie liées au chauffage et explique d'une année sur l'autre les différences de coût. Ainsi une année en Corse, on a relevé 1 400 DJU alors que pour la même période dans le Jura, les DJU étaient de 3 800. On comprend aisément que les charges de chauffage ne sont pas les mêmes. En 2014, dans le Maine-et-Loire, nous avons eu un hiver très doux, deuxième hiver le plus doux de la décennie. Ce facteur climatique explique une partie de la baisse de consommation.

### > Le prix de l'énergie : en augmentation régulière depuis 10 ans, bien que pour 2014, cette hausse ait été freinée par la baisse des produits pétroliers.

### > Le rendement des chaufferies : les travaux engagés portent leur fruit.

La gestion technique des chaufferies permet de suivre en direct leur fonctionnement et de régler les consommations d'énergie aux réels besoins des bâtiments. Lorsque ce système est couplé à d'autres interventions les économies sont tangibles. Ainsi sur le quartier Bretagne, la création d'une chaufferie bois a permis de baisser de façon très importante les coûts de chauffage.

Bretagne : coût du m<sup>2</sup> de surface chauffée



### > Les travaux réalisés pour réduire la facture énergétique : des résultats probants

Régulièrement, nous vous informons des travaux engagés pour améliorer l'efficacité énergétique des logements : changement des menuiseries extérieures, interventions sur les bardages, réfection des terrasses, etc... Les diminutions des consommations énergétiques sont mesurables, un exemple : Les Turbaudières.

## POST-IT

### Risque d'arnaque aux loyers

Des escrocs pourraient vous contacter en se faisant passer pour votre bailleur.

Nous vous demandons de ne pas changer les modalités de paiement de votre loyer.

En savoir plus : [www.sevreloire-habitat.fr](http://www.sevreloire-habitat.fr)

**Que faire ?**

- Ne transmettre aucune donnée bancaire par e-mail
- Ne transmettre aucune donnée bancaire par téléphone
- Ne transmettre aucune donnée bancaire par courrier
- Ne pas tenir compte d'une nouvelle demande d'autorisation de prélèvement
- Ne pas transmettre ses coordonnées bancaires
- Prévenir son bailleur 02 41 75 25 25

## DOSSIER

### Évolution de la consommation des Turbaudières

	Avant travaux	Après travaux
Années	2004/2005	2011/2012
Consommation	50 600 m <sup>3</sup>	26 700 m <sup>3</sup>
Coût global	17 600 €	17 000 €
Coût au m <sup>3</sup>	0,347 €	0,636 €

Le prix du gaz durant cette période a presque doublé, alors que les consommations ont été divisées par 2. Sans travaux, le coût global aurait été de plus de 32 000 €.

### Rappel du contenu des charges locatives récupérables

Les charges que vous payez chaque mois sont dites récupérables car elles correspondent à des services rendus pour assurer le bon fonctionnement de l'immeuble, des parties communes, des espaces extérieurs et du logement. Ces provisions pour charges sont facturées et réparties selon la surface habitable du logement. Leur liste est fixée par la loi et recouvre plusieurs types de prestations et de services :

- **Les prestations d'énergie et de fluides fournies** : chauffage, eau chaude, eau froide,
- **Les dépenses générales de la résidence** : entretien des antennes TV, ascenseurs, des chaudières collectives et des espaces verts, nettoyage des parties communes,
- **Les dépenses d'entretien des équipements du logement** : robinetterie, VMC, désinsectisation, chaudières individuelles,
- **Les impôts et taxes locatives** liés à l'enlèvement des ordures ménagères.

### Le calcul des provisions

Les factures liées à des charges récupérables sont directement payées aux prestataires par l'Office. **Pour rembourser ces dépenses, une avance vous est demandée chaque mois.** Elle est calculée en fonction des charges de l'année précédente et de l'évolution des prix. Cette provision pour charges qui vous est demandée chaque mois, vous permet de lisser vos dépenses et de ne pas avoir au moment de la régularisation, la totalité des sommes engagées dans l'année à payer.

**Les charges sont réparties**, pour la plupart d'entre elles, en fonction de la surface habitable.



## VIE DES QUARTIERS

### Agence des Turbaudières

Des potagers miniatures, une récolte en libre-service



Le projet a vu le jour le 18 avril dernier, sur Cholet, quartier de la Girardièrre, (entre le Centre Social Horizon et le multi-accueil Pomme Cannelle). Il est porté par l'association « Incroyables Comestibles » composée d'un groupe de bénévoles issus du mouvement Colibris avec le soutien du Centre Social Horizon et des Habitants du quartier.

#### Le principe :

Des légumes, des fruits et même des fleurs (de préférence bio et locaux) sont plantés dans des bacs mis en libre-service dans l'espace public. On cultive, on entretient, on arrose puis on se sert. Deux conditions seulement : respecter et prendre soin de ces espaces pour qu'ils profitent au plus grand nombre.

*« Il s'agit de favoriser le lien, remettre de la verdure dans les villes et s'intéresser à ce que l'on mange. »*

### Agence des Mauges Choletaises

#### Mortagne-sur-Sèvre - Le Chaintreau

Livraison de 24 logements de la résidence du Parc en septembre prochain

C'est la première intervention de Sèvre Loire Habitat en Vendée. La construction de ces 24 logements, sur le site de l'ancienne gendarmerie, a réuni la Ville de Mortagne sur Sèvre et VENDEE HABITAT (Office Public de l'Habitat de Vendée). Il s'agit d'un programme de restructuration urbaine, pour lequel la Ville de Mortagne-sur-Sèvre a fait appel à Sèvre Loire Habitat pour réaliser une partie des reconstructions.

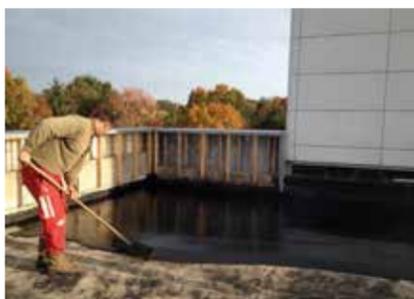
Les 24 logements se répartissent entre un bâtiment collectif de 18 logements (11 T3 et 7 T2) organisés sur 4 niveaux, desservis par un ascenseur ainsi que de 6 logements intermédiaires.



## ACTUALITÉS

### Le point sur la réalisation des travaux 2015

Nature des travaux	En cours	
Favreau : réhabilitation de 170 logements	Consultation des entreprises	Démarrage en fin d'année
Jean Monnet : réfection des bardages	• Galaxie et bât. J1 : finitions de peinture • Bât. D1 : montage échafaudage en cours.	Peinture des façades Tour Emeraude : réalisation été 2015
Le Chiron : rénovation des façades		Réalisation été 2015
Le Chiron : démolition du bâtiment Flaubert		Réalisation été 2015
Bretagne : réfection des bardages	Bâtiments A et B : réception des travaux	
Bostangis : rénovation des façades	Lavage en cours	Réalisation été 2015
Réfection des terrasses		Démarrage en septembre
Hameau de la Marronnerie : remplacement des menuiseries	Travaux en cours	
Remplacement de chaudières individuelles		Démarrage des travaux juin 2015
Sécurité électrique des logements		Démarrage des travaux mi-juin
Jallais : restructuration de 8 logements	En cours	
Communes : remplacement de chaudières fioul par des chaudières gaz propane		Fin d'année 2015
Extension de l'agence de Jean Monnet		Démarrage à l'automne
La Colline : remplacement robinetterie		Démarrage à l'automne



## Maisons à vendre

LOCALITÉ	ADRESSE	NATURE LOGEMENT	PRIX	SURFACE
LA PLAINE	15 rue des Roses	Pavillon T3	72 000 €	75 m <sup>2</sup>
ROUSSAY	25 rue du Vigneau	Pavillon T4 avec cellier, grenier et garage	38 000 €	81 m <sup>2</sup>



## Les nouvelles constructions

### Livraisons 2015 :

- SAINT-CHRISTOPHE-DU-BOIS - L'Ormeau ..... 4 pavillons
- NUAILLÉ - La Vallonnerie ..... 4 pavillons

### Livraisons 2016 :

- LA SÉGUINIÈRE - Les Terrasses de la Forêt ..... 4 logements
- SAINT-REMY-EN-MAUGES - Le Clos Saint-Michel ..... 8 logements « Seniors »
- SAINT-LÉGER-SOUS-CHOLET - Le Martineau III ..... 12 logements familiaux
- LIRÉ - Le Buisson Paquet ..... 10 logements



Saint-Christophe-du-Bois



Nuillé



Saint-Léger-sous-Cholet



Liré



Saint-Rémy-en-Mauges

## > VIE PRATIQUE Dépannage Maintenance et Entretien

Pour joindre nos prestataires, nous avons mis en place depuis 2 ans des numéros de téléphone dédiés à chaque type d'interventions : robinetterie, chauffage, VMC, ascenseurs, etc... Nous vous avons communiqué à l'époque leurs coordonnées. Elles sont toujours disponibles sur notre site Internet dans la rubrique « Urgence et Dépannage » et affichées dans chaque hall d'entrée.

**Une tarification locale garantie :** les appels vers ces numéros bénéficient d'une tarification locale. Certaines entreprises vous indiquent un coût de communication plus élevé. C'est un message qu'elles donnent à l'ensemble de leur client. L'éventuel coût supplémentaire est pris en charge par l'Office.

### Le ménage des paliers, c'est chacun son tour... La suite

Nous vous informons en début d'année de la mise en place de plannings de nettoyage sur certains sites test.



Les sites retenus sont :

- > Tour Nation (Jean Monnet)
- > Tour Iroise (Bretagne)
- > 6 rue René Caillé (Favreau)
- > 2 rue de Brissac (Clairefontaine)

Les locataires ont reçu un courrier d'information et les plannings ont été affichés courant juin.

Si l'expérience s'avère positive, nous étendrons ce principe à l'ensemble des immeubles.

**Maintenance & dépannage**

**DES ENTREPRISES A VOTRE SERVICE**

Vous bénéficiez des avantages offerts par les contrats d'entretien. Le coût supplémentaire de la communication téléphonique est pris en charge par Sèvre Loire Habitat.

Entreprise	Téléphone
Ascenseur (Bretagne - Turbaudières)	02 41 75 40 54
Ascenseur (Jean Monnet - Parvis de Moine)	02 41 75 41 61
Entretien robinetterie (uniquement Cholet)	02 41 75 41 85
Chauffage individuel et VMC Cholet	02 41 75 42 43
Chauffage individuel et VMC Communes	02 41 75 43 33
VMC (bâtiments collectifs - Cholet)	02 41 75 65 40
Chauffage collectif et mini-chaufferies	02 41 75 53 73
Réception télévision (antennes collectives)	02 41 75 35 85
Porte de garage automatique (Les Richardières)	02 41 75 39 93
Chauffage collectif copropriété (Les Richardières)	02 41 75 39 91
Chauffage collectif - chaufferie bois (Bretagne - Favreau - Parvis de Moine)	02 41 75 65 43

En cas de panne, vous pouvez les appeler directement. Vous n'avez rien à payer à ces sociétés. Les frais sont déjà compris dans vos charges.

> Les agences de Sèvre Loire Habitat sont à votre service

Panne électrique	Agence Bretagne : 02 41 75 39 95
Interphone/Portier	Agence Jean Monnet : 02 41 75 25 80
Désinsectisation	Agence des Turbaudières : 02 41 75 39 90
Ballon d'eau chaude	Agence du Parvis de Moine : 02 41 75 25 85
	Agence des Mauges Choletaises : 02 41 75 65 45

**02 41 75 25 25**  
UN SERVICE D'URGENCE 24h/24, 7j/7

En cas d'urgence et en dehors des heures d'ouverture, les jours ouvrables ainsi que les week-ends et jours fériés, vous pouvez joindre Sèvre Loire Habitat au 02 41 75 25 25. Une permanence téléphonique est assurée. En cas de besoin, un agent de Sèvre Loire Habitat interviendra.

## > VIE DES QUARTIERS

### Agence Jean Monnet

**Un jardin collectif au pied du bâtiment Y (12, 14 et 16 rue Jean Monnet)**

C'est le premier jardin partagé en pied d'immeuble de Cholet. Il s'agit d'un espace collectif de jardinage, d'échanges et de détente.



Transformation de l'espace vert en jardin. Il devient le jardin « particulier » de l'immeuble.

Grâce à un récupérateur d'eau de pluie, l'eau pourra être consommée raisonnablement.

La Régie de Quartier et Sèvre Loire Habitat ont fait les premiers aménagements.

Le jardin a été inauguré en présence des administrateurs et salariés de l'Office et de la Régie de Quartier le 19 juin à l'occasion de la semaine des Hlm.

### Agence du Parvis de Moine

#### Favreau : des travaux sur les ascenseurs

En sus des travaux qui seront réalisés dans le cadre de la réhabilitation des logements, les ascenseurs des tours E et D situés respectivement aux 1 et 3 rue Vasco de Gama, vont être entièrement rénovés. Prévu initialement début juin, ces opérations seront réalisées à compter du 7 septembre 2015 et elles devraient durer 8 semaines pendant lesquelles les ascenseurs ne seront plus du tout disponibles. Pour répondre aux difficultés liées à cet arrêt, nous étudions différentes solutions pour vous apporter des réponses. N'hésitez pas à contacter votre agence pour évoquer votre situation.

#### Favreau : retour sur la visite de l'appartement témoin, dans le cadre de la prochaine réhabilitation

Courant avril, 4 soirées étaient consacrées à la visite de l'appartement témoin. Lors de ce temps, 2 locataires sur 3 se sont déplacés.

Différentes remarques ont été émises. Les locataires ont largement apprécié les nouveaux revêtements de sols, les embellissements, la douche, l'aménagement des placards ainsi que le nouvel évier. Peu d'avis négatifs ont été relevés.

Le démarrage des travaux est prévu pour décembre 2015. Dans un premier temps, les logements concernés sont les logements vacants.

Dans le même temps, l'agence du Parvis de Moine prendra contact avec les locataires concernés par les travaux afin d'effectuer un entretien individuel préalable aux interventions.

La réhabilitation concerne essentiellement les bâtiments suivants : Rue Christophe Colomb, Rue Dumont d'Urville, Rue Charcot.

Julie Boutard de l'agence du Parvis de Moine se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif aux travaux de réhabilitation.



## > ZOOM SUR...

### LA RÉGIE DE QUARTIER



La Régie de Quartier ACTIF, association loi 1901, a été créée à la fin des années 80 à l'initiative de la Ville de Cholet, de Sèvre Loire Habitat et de partenaires du quartier (habitants et professionnels). Aujourd'hui, elle emploie plus de 40 salariés qui entretiennent quotidiennement les espaces verts et les parties communes des bâtiments.

Sèvre Loire Habitat a confié à la Régie dans les secteurs Jean Monnet, le Chiron et Bretagne, le nettoyage et l'entretien des parties communes des immeubles, la réputation et l'entretien des espaces extérieurs (action commune avec les missions confiées par la Ville de Cholet). La Régie participe ainsi à la gestion quotidienne de ces quartiers et de par la diversité de ses interventions favorise le lien social.

#### Une Entreprise d'Insertion

La Régie de Quartier est plus qu'une entreprise de services : c'est une Entreprise d'insertion par l'activité économique. Elle emploie des habitants des quartiers pour réaliser des activités d'entretien de leur cadre de vie. Les habitants salariés participent ainsi à l'amélioration de leurs quartiers et bénéficient d'un accompagnement visant à leur insertion sociale et professionnelle. Chaque année, une cinquantaine de personnes bénéficient de contrats CDD. Une démarche de progrès a été engagée. Elle a permis à La Régie de mettre en place des moyens et des procédures pour permettre à ses salariés de développer leurs compétences. Au cours de leurs parcours à la Régie, ils suivent des formations qui leur permettent une fois leur contrat terminé, de trouver plus facilement un emploi dans les entreprises locales ou une formation qualifiante.



## > LE COIN DE L'INTERNAUTE

### Accès Internet :

#### bientôt la fibre optique dans les immeubles

Sèvre Loire Habitat a signé une convention avec Orange pour le déploiement des points de branchement de la fibre optique dans les immeubles de Cholet.

Les tous premiers bénéficiaires (fin août, début septembre) du très haut débit par la fibre optique seront les habitants des quartiers Girardière/Turbaudières et Jean Monnet. Une fois les immeubles raccordés chacun restera libre de choisir son fournisseur d'accès internet et de souscrire une nouvelle offre.

Pour en savoir plus : <http://reseaux.orange.fr>

### Pour faciliter nos échanges

Pensez à nous communiquer vos adresses mails.



## > VIE PRATIQUE

### Rubrique Environnement

#### Ordures ménagères : Les bonnes pratiques

Dans différents quartiers d'habitat social de Cholet, des conteneurs enterrés ou semi-enterrés ont été mis en place par Sèvre Loire Habitat. Ce mode de collecte a fait ses preuves mais nécessite quelques précautions des usagers.

Ainsi, l'utilisation de sacs 30 litres est préconisée. En effet, des sacs trop volumineux peuvent endommager les tambours et mettre les équipements hors service.

Il est impératif de respecter la signalétique propre à chaque conteneur liée aux types de déchets collectés.

Par ailleurs, trop de dépôts sauvages sont encore constatés à proximité immédiate des conteneurs. Outre les nuisances que cela provoque, ce type d'acte est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe (450 €).



### Les encombrants

Ils doivent être déposés :

- > Dans les déchetteries de Cholet : La Blanchardière (5 rue de la Blanchardière) ou du Cormier (rue d'Alembert) du lundi au samedi de 9 H 30 à 12 H et de 15 H à 19 H – Ouverture le dimanche matin de 9 H 30 à 12 H.
- > Dans les déchetteries ou éco-points de votre commune (horaires disponibles en Mairie et sur leur site Internet.)



## > LA QUESTION DU LOCATAIRE



« Je ne suis pas allé chercher mon détecteur de fumée et mon assurance me relance pour lui fournir l'attestation de pose.

Comment faire pour l'obtenir ? »

#### Le détecteur

Obligatoires depuis le 8 mars 2015, les Détecteurs Autonomes d'Avertisseurs de Fumée (DAAF) ont fait l'objet d'une distribution par les agences de Sèvre Loire Habitat. Près de 90 % des locataires sont venus les chercher dans les agences. Toutefois, certaines personnes ne se sont pas présentées aux rendez-vous fixés.

Prenez rapidement contact avec votre agence pour organiser cette remise le plus tôt possible. Nous vous rappelons que les DAAF sont gratuits pour les locataires. Seuls la pose et l'entretien sont à votre charge.

#### Pose du détecteur. Il doit :

- > Etre installé de préférence dans la circulation ou dégagement (palier, couloir) desservant les chambres. Lorsque le logement ne comporte pas de circulation ou dégagement (cas des studios), le détecteur doit être installé le plus loin possible de la cuisine et de la salle de bains,
- > Etre fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur (fumées de cuisson et vapeur d'eau).

**La déclaration à l'assureur.** L'occupant doit déclarer à son assureur, avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie, que le logement est équipé d'un détecteur.

## > 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<sup>r</sup> / M<sup>me</sup> .....

Secteur d'habitation .....

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@sevreloire-habitat.fr](mailto: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.