



> ÉDITO

Le 72^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat s'est déroulé à Lille du 24 au 26 septembre 2013 sur le thème : « Notre Responsabilité : Agir ».

Au cours de ces trois jours, un certain nombre de sujets ont été évoqués.

Un pacte d'objectifs et de moyens a été signé le 8 juillet 2013 entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat qui a pour objet de produire 120 000 logements locatifs sociaux et de réhabiliter sur le plan thermique 100 000 logements par an.

Il est fort probable que ces objectifs ne seront pas atteints compte tenu des délais incompressibles pour mettre au point les opérations. En effet, la production 2013 risque d'être inférieure à celle de 2012 (moins de 80 000 logements) pour un certain nombre de raisons telles que l'absence de foncier malgré les promesses de l'Etat de mobiliser le foncier public, les normes et la réglementation.

Il en est de même de l'accession sociale à la propriété avec des ménages qui vivent dans l'incertitude du lendemain et attendent des jours meilleurs pour envisager leurs projets.

Malgré tout, il faut signaler quelques mesures qui auront pour effet de ne pas dégrader les budgets de nos organismes : l'abattement de TFPB pour les immeubles situés dans les Zones Urbaines Sensibles, l'abaissement du taux de TVA de 7 % à 5 % pour la production neuve et la réhabilitation des logements sociaux.

En tant qu'organismes Hlm, nous avons toujours été mobilisés pour agir, à condition que l'Etat respecte ses engagements au-delà des promesses d'un Congrès.



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

> DOSSIER

Pour votre sécurité, 10 € remboursé sur l'achat d'un détecteur*

Sèvre Loire Habitat anticipe la loi

Cette opération se déroulera sur toute l'année 2014.

A partir de mars 2015, la loi rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation. Tout occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, devra installer au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée, appelé plus communément DAAF, permet la détection de l'incendie avant qu'il ne se propage. Il analyse l'air et dès qu'il perçoit de la fumée, il émet un puissant signal d'alarme, permettant aux occupants de fuir en cas d'incendie ou d'agir pour arrêter un feu. Sa présence dans un logement permet de réduire de 90 % le risque si un incendie se déclare.

Sèvre Loire Habitat prend en charge une partie de l'acquisition d'un détecteur. 10 € par logement seront remboursés, sur présentation d'une facture établie au nom du locataire et concernant un DAAF répondant aux exigences réglementaires. Les locataires demeureront propriétaires de leur détecteur et procéderont à l'enlèvement du dispositif à leur départ du logement ainsi qu'à son entretien.

Cette offre est valable pour toute facture émise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014.

* 10 € remboursé sur l'achat d'un détecteur par logement.



Un détecteur conforme à la réglementation

Pour être conforme à la norme imposée par la réglementation, le détecteur de fumée devra respecter la Norme Européenne EN 14604 et porter le marquage CE. De plus, la norme NF offre une garantie de la qualité et de la sécurité des produits sur lesquels elle est apposée.

La loi a défini ce qu'un détecteur doit comporter (Journal Officiel du 14 mars 2013) :

- Un indicateur de mise sous tension,
- Être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur. Dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an,
- Un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles,
- Émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres,
- Émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur,
- Comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile : nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur, le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur, la date de fabrication ou le numéro du lot, le type de batterie à utiliser,
- Disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.

ATTENTION aux vendeurs peu scrupuleux qui prétendent avoir été missionnés par l'Office pour vous installer ces détecteurs.

L'Office n'a engagé aucune entreprise pour cette mission.

> DOSSIER suite >

VIE DES QUARTIERS

Changements d'interlocuteurs

Julie Boutard prend la direction de l'agence du Parvis de Moine après le départ de Philippe Buffard.

Laurent Brouch actuellement gérant devient responsable de secteur.

Hicham Benkorda, actuellement concierge aux Câlins et Parvis de Moine prend un poste de gérant à l'agence.

Etienne Charbonneau devient responsable des agences Jean Monnet et Bretagne.

Deux nouveaux salariés viennent renforcer les équipes de proximité de l'agence des Turbaudières : **Guillaume Jeuneau**, concierge et **David Fleurance**, employé d'immeubles.



Etienne Charbonneau



Julie Boutard

Agence du Parvis de Moine

ZOOM sur les Compagnons du Devoir

Depuis le début de l'année 2000, les Compagnons du Devoir se sont installés dans l'ancien Foyer des Jeunes Travailleurs au cœur du quartier Favreau. Lieu de vie et centre de formation par alternance, le bâtiment accueille 80 jeunes de 15 à 24 ans. Ils sont formés à une quinzaine de métiers du CAP jusqu'à la licence, métiers en lien avec l'emploi local : mécanicien-outilleur, chaudronnier, électricien...

L'Association Choletaise des Compagnons du Devoir s'est fortement développée ces dernières années. Pour permettre aux jeunes de vivre dans les meilleures conditions, les locaux de l'ancien restaurant Mets Tissés ont été mis à leur disposition pour qu'ils puissent y prendre leur repas. En ce qui concerne l'hébergement, les 40 chambres du foyer ne sont plus suffisantes. Aussi, Sèvre Loire Habitat leur a attribué 8 appartements dans un bâtiment à proximité de leur établissement.



Agence Bretagne

Bretagne : réfection du bardage des derniers bâtiments



Les travaux de réfection des bardages du quartier Bretagne se poursuivent. Les derniers bâtiments (A et B) 1 au 9 rue Saint Corentin et 2 au 20 square Saint Gildas sont concernés.

Le bardage existant va être déposé pour laisser place à une isolation thermique renforcée, composée de plaques isolantes. Ces travaux se dérouleront sur une période de 18 mois.

Comme pour les autres bâtiments du quartier, la dépose du bardage existant se fera dans des conditions optimales de sécurité. Une entreprise spécialisée effectuera les travaux. L'agence Bretagne et l'équipe de suivi de l'opération se tiendront à votre disposition pour vous apporter toutes les informations nécessaires en temps utile.

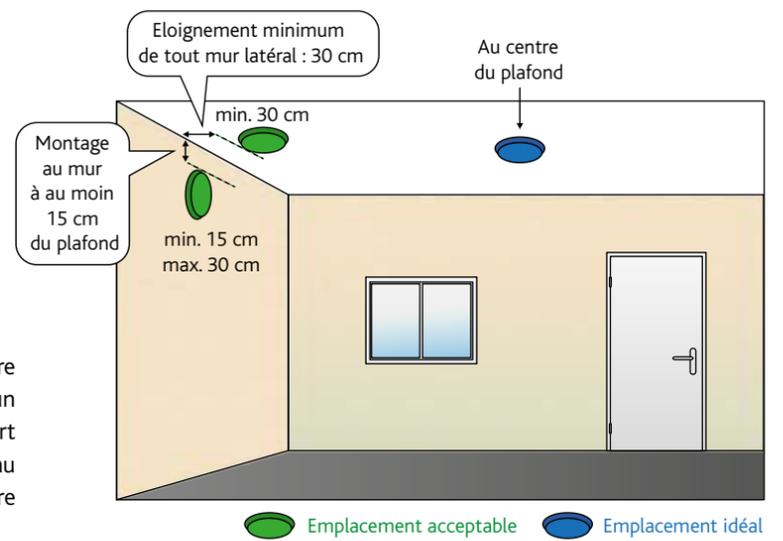
DOSSIER

Comment et où installer votre détecteur de fumée ?

L'emplacement du détecteur de fumée est primordial pour une efficacité maximale. Puisque la fumée s'élève, il est recommandé de le fixer au plafond. Certains endroits sont à éviter, notamment les salles d'eau, la cuisine, les endroits à proximité des appareils de chauffage, près des fenêtres, des ventilateurs de plafond ou encore dans les angles. Le meilleur emplacement pour un détecteur de fumée est au centre du plafond. La plupart des incendies meurtriers ayant lieu la nuit, placez au moins un détecteur de fumée près de votre chambre afin que vous soyez réveillé rapidement.



En cas de chauffage par le sol, privilégiez la pose collée au moyen d'un double face.



Une attestation à fournir à l'assureur

Le locataire devra notifier à son assureur Multirisques Habitation, l'installation du détecteur de fumée par la remise d'une attestation rédigée sur la base du modèle ci-dessous, défini par arrêté :

« Je soussigné (nom, prénom de l'assuré), détenteur du contrat n° (numéro du contrat de l'assuré) atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé au (adresse de l'assuré) conforme à la norme NF EN 14604 ».

Entretien des détecteurs de fumée

Il vous faudra procéder régulièrement à la vérification de vos détecteurs de fumée. Mal entretenus, ces derniers peuvent se déclencher sans raison ou plus grave ne pas se déclencher. Pour le tester, s'il ne possède pas de bouton test, approchez une petite source de fumée.

Rappel des consignes de sécurité en cas d'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 portes et fenêtres,
- > Essayez d'éteindre 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 l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement :

- > Evacuez les lieux,
- > Fermez la porte de votre appartement,
- > Sortez par l'issue la plus proche.

› Si la cage d'escalier est enfumée :

- > Restez dans l'appartement,
- > Coupez le gaz et l'électricité,
- > Evitez tout appel d'air en fermant portes et fenêtres,
- > Mettez des linges mouillés contre la porte d'entrée.

ACTUALITÉS

Les gagnants des 3 tablettes numériques

Vous avez été plus d'une centaine à participer à notre jeu concours.

Le jeudi 5 septembre dernier, la Direction Générale de Sèvre Loire Habitat a procédé au tirage au sort des gagnants des tablettes numériques :

- › Madame Odile MARIONNEAU
- › Madame Marie-Thérèse DEHOUX
- › Madame Cécilia LEBASTARD

Le jeudi 19 septembre 2013, les tablettes ont été remises aux 3 gagnantes en présence du Directeur Général Daniel DOTEAU.

Merci à tous pour votre participation.



Odile MARIONNEAU, Marie-Thérèse DEHOUX et Cécilia LEBASTARD

Des informations individualisées sur les avis d'échéance

Certains d'entre vous l'auront déjà remarqué, vos avis d'échéance ont changé depuis le mois d'août :

- › **Une nouvelle présentation** dans laquelle vous trouverez des éléments d'information générale (augmentation de loyers, régularisation de charges, enquêtes, modes de paiement...) ou spécifique à votre secteur (travaux, interventions techniques...). Lisez-les attentivement, elles nous permettront de mieux vous informer,
- › **L'abandon des enveloppes retour lié à celui du TIP** : d'ici quelques mois, la dématérialisation des avis d'échéance accompagnera cette démarche en faveur du développement durable.



Individualisation du comptage de l'eau

Comme nous vous l'avons déjà présenté, un accord a eu lieu il y a un an entre l'Office et la grande majorité des locataires (85 %) pour adopter le principe d'individualisation du comptage de l'eau froide dans les immeubles collectifs.

Cette démarche répond à plusieurs objectifs. Tout d'abord l'information sera plus précise, chaque locataire devenant un client-consommateur du distributeur d'eau. L'accès aux services en ligne de ce dernier permettra un meilleur suivi des consommations et des alertes en cas de fuites d'eau et enfin en cas de besoin, vous pourrez avoir accès au tarif social.

A terme, chaque locataire deviendra abonné de la Lyonnaise des Eaux, le distributeur local. Ce dernier assurera dans votre immeuble :

- > La relève des compteurs d'eau froide,
- > Les interventions relatives au comptage,
- > La facturation des services de l'eau potable et de l'assainissement.

Les étapes

- > Votre compteur actuel fera l'objet d'un relevé pour une régularisation de vos charges d'eau et ce, avant la dépose,
- > La Lyonnaise des Eaux remplacera votre compteur afin qu'il soit compatible avec la technologie de relevé à distance (appelé télérelève),
- > Un contrat vous sera envoyé avec toutes les informations détaillées de ces nouveaux services.

Avant l'été 2014, l'ensemble des immeubles collectifs seront raccordés. Vous serez bien sûr informé du planning d'intervention par votre agence qui reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.



Quelques terrains sont encore disponibles à la vente

Sèvre Loire Habitat propose à la vente des terrains viabilisés libres de constructeur :

- > Commune de La Romagne « La Maraterie » : de 60 à 62 € / le m²,
- > Commune de Saint Christophe du Bois « Le Ruisseau » : de 55 à 65 € / le m²,
- > Commune de Saint Léger Sous Cholet « Le Martineau » : 70 € / le m².

Pour plus de renseignements, veuillez vous adresser au 02 41 75 65 13 ou rendez-vous sur www.sevreloire-habitat.fr Rubrique « les offres ».

Vente de 3 pavillons de type 4 en location-accession à Saint Christophe du Bois - 145 000 € net vendeur

La location-accession permet à des locataires de l'Office d'accéder à la propriété sur une longue durée (de 25 à 30 ans), de façon sécurisée en étant accompagnés et parrainés par Sèvre Loire Habitat tant sur le plan juridique que financier.

Cette location avec option d'achat se déroule en deux temps. Au cours de la période locative (entre 12 et 24 mois), l'occupant verse une redevance qui se décompose en deux parties : une partie locative (650 €) et une partie acquisitive (130 €).



Au moment de l'achat, 3 hypothèses seront alors offertes :

- > **La levée d'option** permet d'acheter le logement et entraîne le transfert de propriété (prix de vente 145 000 € net vendeur),
- > **La non-levée d'option.** Au terme du contrat de location, les occupants doivent libérer le logement. 3 propositions de relogement leur seront faites,
- > **La résiliation du contrat**, sans proposition de relogement.

Dans les deux derniers cas, les sommes versées au titre de l'épargne sont récupérées.

Construits en brique, les logements de type 4 bénéficient de 87 m² de surface habitable. Tous sont dotés de garage, terrasse, jardin et cellier. Le chauffage est assuré par une chaudière à condensation. Les futurs propriétaires pourront faire le choix de l'eau chaude solaire moyennant un léger surcoût. La superficie des terrains est de 388 à 407 m².

Vous êtes intéressé, n'hésitez pas à **contacter nos services au 02 41 75 25 38** ou rendez-vous sur www.sevreloire-habitat.fr rubrique « les offres ».

> VIE DES QUARTIERS

Agence Jean Monnet

Point d'étape réhabilitation du Chiron

Les travaux de réhabilitation/restructuration des 120 logements du Chiron sont déjà bien engagés :

- > 57 logements ont été entièrement réhabilités,
- > 7 sont en cours de réhabilitation.

Les travaux vont se poursuivre en 2014, respectant ainsi l'objectif que nous nous étions fixés : la réhabilitation de tous les logements à la fin de l'année prochaine.

Le chantier se déroule dans de bonnes conditions grâce à la participation de tous, entreprises et locataires. Merci à tous.



Agence des Mauges Choletaises

Lancement des travaux d'une Résidence Habitat Jeunes à Beupréau

Les travaux de la résidence Habitat Jeunes de Beupréau (rue de la Garenne) débutent. Cette structure de 10 petits logements et de salles d'activités est destinée à l'accueil des jeunes apprentis du secteur de Beupréau.

Initiée par le Conseil Général de Maine-et-Loire, la résidence ouvrira ses portes à la rentrée de septembre 2014.



1^{ère} pierre pour 9 pavillons

Lotissement Le Ruisseau - Saint Christophe du Bois

Le 20 septembre dernier était posée la 1^{ère} pierre d'un programme de 9 logements situés dans le lotissement du Ruisseau à Saint Christophe du Bois.

Cette opération, réalisée au sein d'un lotissement aménagé par Sèvre Loire Habitat (essentiellement consacré à la vente de lots viabilisés aux particuliers), est composée de 9 pavillons : 6 seront réservés à la location et 3 T4 à la location-accession (livraison été 2014).



> ZOOM SUR... SAVELYS GDF SUEZ

SAVELYS, filiale de GDF SUEZ est numéro 1 en France de la maintenance énergétique de l'habitat : maintenance et dépannage des chaudières individuelles et collectives. SAVELYS dispose de 250 agences sur l'ensemble du territoire national dont une à Cholet.

SAVELYS assure les contrats d'entretien des chaudières

Pour assurer une performance et une sécurité optimum des chaudières, nous avons conclu avec SAVELYS des contrats d'entretien pour l'ensemble des chaudières du parc (sauf pour les réseaux de chaleur bois). Les contrats prévoient 2 types de prestations :

- > **Une visite d'entretien annuelle est obligatoire.** L'entreprise vous prévient quelques jours avant la date de son passage. Si vous ne pouvez être présent, laissez vos clés soit à votre agence soit à une personne de votre choix. Dans tous les cas, prévenez le prestataire des dispositions que vous avez prises.

- > **Un dépannage de vos équipements de chauffage.** En cas de panne et comme nous vous l'indiquions dans le dernier Mag', 4 numéros de téléphone sont dédiés. En cas de panne, vous pouvez appeler directement. Vous n'avez rien à payer, les frais d'intervention sont déjà compris dans vos charges.

Chauffage individuel Cholet	02 41 75 42 43
Chauffage individuel Communes	02 41 75 43 33
Chauffage collectif et mini-chaufferies	02 41 75 53 73
Chauffage collectif - Les Richardières	02 41 75 39 91

Rappel :

Une chaudière bien entretenue fonctionne mieux et consomme moins. Vous pouvez réduire vos consommations de chauffage et d'eau chaude de 10 % en moyenne, soit au final une baisse possible de 8 % de votre consommation totale d'énergie.

> LA QUESTION DU LOCATAIRE



Dans la fiche maintenance et dépannage jointe au dernier Mag', vous faites référence au service d'urgence. Qu'entendez-vous par urgence ?

Depuis quelques années, nous avons mis en place un numéro d'appels d'urgence : 02 41 75 25 25. C'est un service téléphonique permanent, créé pour répondre aux problèmes techniques graves qui surviennent en soirée en dehors des horaires d'ouverture, le week-end ou les jours fériés. Il fonctionne avec un service d'astreinte assuré par les salariés de l'Office.

Cette permanence ne remplace pas les services de secours, comme les pompiers en cas d'incendie, la Police ou la Gendarmerie en cas de tapages nocturnes, de troubles de voisinage ou de tentatives d'effractions.

Exemples de situations qui nécessitent d'appeler le numéro d'urgence

Pour rendre plus compréhensible ce qui relève de l'urgence, nous avons fait une analyse des appels de ces derniers mois :

- > Coupure collective d'électricité,
- > Fuite de gaz,
- > Absence de chauffage,
- > Panne de production d'eau chaude en installation collective,
- > Fuite d'eau importante.

Pour des problèmes de nature plus grave tels qu'explosion, incendie : appelez d'abord les pompiers.

De nombreux appels peuvent être différés dans la journée, afin de laisser le service disponible pour de véritables urgences comme par exemple une demande de rendez-vous ou de renseignements, un problème de boîtes aux lettres ou encore un carreau de porte cassé.

Rappel des horaires d'accueil :

- > Lundi au jeudi de 8 h à 18 h 30 sans interruption,
- > Le vendredi de 8 h à 18 h,
- > Le samedi matin de 9 h à 12 h 30 à l'agence du Parvis de Moine.

Utilisez le 02 41 75 25 25 à bon escient !

Une indemnité forfaitaire pourra vous être réclamée en cas d'appels abusifs.

> LE COIN DE L'INTERNAUTE

Pour continuer à nous transmettre votre adresse électronique

Rendez-vous sur notre site dans votre espace locataire. Nous avons créé une nouvelle rubrique : « Laissez vos coordonnées ».

Sèvre Loire Habitat s'engage au respect de votre vie privée et de la confidentialité des données que vous nous fournissez.

> VIE PRATIQUE

Conseils avant l'hiver

Comme chaque année à l'approche de l'hiver, quelques rappels.

Si vous habitez un pavillon :

- > Nettoyez régulièrement pendant et après la chute des feuilles, les dalles et les chéneaux de votre habitation. Les feuilles s'y accumulent et forment rapidement des bouchons provoquant des débordements le long des façades, responsables de salissures voire d'infiltrations,
- > Nettoyez également les regards des tuyaux de descente d'eaux pluviales,
- > Protégez soigneusement votre compteur contre le gel en plaçant par exemple une plaque d'isolant (polystyrène par exemple) insensible à l'humidité.

Si vous habitez un immeuble :

- > Nettoyez soigneusement votre balcon ou votre loggia, enlevez la mousse et nettoyez régulièrement les orifices d'écoulement. Faites un nettoyage à sec. Nous rappelons qu'il est interdit de laver à grande eau ou à renfort d'eau de javel, ceci afin de ne pas incommoder le voisinage ou les passants.

Dans votre logement pour conserver une bonne qualité de l'air :

- > N'utilisez pas de chauffage d'appoint au gaz ou au pétrole. Ceux-ci dégagent une importante quantité de vapeur d'eau et émettent des gaz brûlés dans l'atmosphère,
- > Aérez si possible votre logement tous les jours au moins 10 minutes même quand il fait froid,
- > N'obstruez jamais les entrées et sorties d'air dans les différentes pièces,
- > Vérifiez le fonctionnement de la ventilation mécanique et nettoyez les grilles d'amenée d'air dans les chambres et le séjour. Rappelons que pour votre santé, l'arrivée d'air neuf, par ces grilles, est primordial pour éviter la condensation et les moisissures.



Chauffage : des gestes simples pour un meilleur confort

Baissez la température des logements de 20 à 19°C, vous consommerez 7 % en moins d'énergie.



En France, le chauffage représente environ 40 % de la consommation d'énergie des maisons et des appartements. C'est le poste de dépenses le plus important. Or trop souvent, nous avons tendance à surchauffer.

On estime à 19/20°C la température idéale des pièces à vivre et 17°C pour les chambres. Chauffer davantage est déraisonnable d'un point de vue écologique et économique. Pour alléger votre facture, il suffit de baisser la température d'un degré pour économiser 7 % d'énergie et ainsi espérer 5 % de baisse du total des consommations d'énergie.

Si vous devez vous absenter plusieurs jours en hiver, maintenez une température constante de 12°C pour éviter que les canalisations ne gèlent.

Avant la mise en route de votre chaudière. Relancez votre chauffage 15 à 20 minutes pour vous assurer que tout fonctionne normalement (chaudière, thermostat, radiateurs). Pour cela :

- > Vérifiez préalablement que la pression d'eau dans la chaudière est correcte,
- > Ouvrez à fond tous les robinets des radiateurs,
- > Placez le thermostat sur la position maximale,
- > Mettez la chaudière sur la position chauffage,
- > Après 10 minutes de fonctionnement, vérifiez que toute la surface des radiateurs est chaude,
- > Ramenez le thermostat sur sa position normale.

Optimisez l'efficacité de votre chauffage

Pour que votre chauffage soit efficace, pensez à dégager les radiateurs et sources de chaleur. Un meuble devant un radiateur bloquera la chaleur. Pour le chauffage électrique, veillez à dépeussier les radiateurs pour ne pas faire barrage à la chaleur. Evitez de faire sécher votre linge sur les appareils et d'y poser des objets de décoration.

Les soirs d'hiver, **fermez les volets et tirez les rideaux** car ils agissent comme un isolant. Attention cependant à ne pas boucher les aérations de votre logement car elles permettent à l'air de se renouveler.

Purgez vos radiateurs une fois par an : vous assurerez ainsi une bonne qualité de chauffe et moins de déperdition de chaleur.

Le réglage idéal de votre chaudière, c'est une eau chaude sanitaire entre 55 et 60°C. 55°C suffisent pour détruire les bactéries. Au-delà de 60°C, l'entartage est beaucoup plus rapide et génère une surconsommation inutile.

> 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

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**



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.