

Le mag'

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

N°47 OCTOBRE 2017

édito

La présentation des contours de la future Loi Logement lors du Congrès Hlm de Strasbourg, par Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des Territoires et Julien Denormandie, son Secrétaire d'État, inquiète vivement les bailleurs sociaux, dont Sèvre Loire Habitat qui vient de fêter la pose de la première pierre de son 6 000^e logement lors de ses 95 ans, le vendredi 22 septembre.

Les annonces gouvernementales qui imposent au logement social de réduire drastiquement le niveau des loyers (baisse de 50 € par mois pour une personne seule à 89 € par mois pour un couple ayant 3 personnes à charge) afin de compenser le désengagement de l'État de l'APL, remettent en cause notre modèle économique de bailleur social.

Cette mesure, si elle était mise en application aurait des conséquences graves pour notre Office et pour notre territoire.

Pour SLH, la baisse des loyers concernerait plus de 3 600 ménages et représenterait une perte annuelle d'environ 2,8 millions d'euros, soit l'équivalent de plus de 11 % des loyers.

Cette mesure est d'autant plus injuste qu'elle s'adresse uniquement au monde Hlm, alors que les loyers y sont encadrés et ne concerne pas le parc privé pourtant principal responsable de la flambée des loyers.

Les mesures de compensation, à savoir le gel du taux du livret A à 0.75 % pendant 2 ans, un quelconque allongement de la durée des prêts et la vente accélérée de logements Hlm, semblent dérisoires pour rééquilibrer les choses.

Contrairement à ce que le gouvernement veut faire croire en affichant une baisse des loyers, les grands perdants de cette mesure seront les locataires eux-mêmes mais également les entreprises du BTP par une diminution des investissements, les promoteurs ou aménageurs dont le sort est lié au logement social, les territoires qui perdront un acteur majeur de la mise en œuvre de leur politique de l'habitat et les collectivités locales qui garantissent la dette des organismes Hlm.

Pour SLH, les conséquences directes c'est le report d'investissement dès 2018 d'opérations concernant la construction de logements neufs et la réhabilitation de logements existants. C'est aussi de nombreux emplois en moins dans le secteur du BTP.

C'est donc un véritable coup d'arrêt à notre Plan Stratégique Patrimonial qui se voulait volontairement ambitieux pour répondre aux enjeux énergétiques, économiques et sociaux afin de satisfaire les locataires présents et à venir et tous les acteurs de notre territoire dans un souci permanent de qualité de services.

SLH, au côté du mouvement Hlm, avec l'appui des élus du territoire et des associations de locataires, est déterminé à agir pour lutter contre les mesures annoncées par le gouvernement et garantir le modèle économique qui permet chaque année d'accueillir 800 ménages dans un patrimoine en bon état.

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat prépare un premier plan d'actions que chaque organisme relayera sur son territoire pour informer et mobiliser l'ensemble de ses locataires des conséquences catastrophiques des baisses programmées des loyers dans le projet de Loi de Finances 2018.

SLH ne manquera pas de vous informer des avancées.



Isabelle LEROY

Présidente de l'OPH
Sèvre Loire Habitat

dossier

La problématique des encombrants



Dans le dernier Mag'

Nous vous avons présenté la problématique des encombrants et les alternatives existantes.

Pour lutter contre ce problème, de plus en plus récurrent, SLH et les membres du Conseil de Concertation Locative ont décidé de mettre en place un groupe de travail.

Un constat peu satisfaisant du nombre de locataires disposant de la carte d'accès à la déchèterie et l'augmentation des dépôts d'encombrants nous a fait réfléchir sur des actions à mettre en place.

La problématique des encombrants est récurrente et pour pallier à cela, SLH souhaite mettre en œuvre des actions, dans un esprit de concertation et de partenariat, avec les locataires et les acteurs locaux.

3 axes de travail ont été retenus :

➤ Inciter les locataires à obtenir la carte d'accès à la déchèterie

Pour les nouveaux locataires de SLH, le formulaire est rempli dès l'état des lieux entrant. Pour les locataires déjà en place, des formulaires sont mis à disposition dans les différents accueils, au siège ou dans les agences.

➤ Faciliter le portage vers les déchèteries

Des rencontres ont été réalisées avec plusieurs centres sociaux, également soucieux de l'augmentation des dépôts d'encombrants dans les quartiers. Ils souhaitent aider les locataires dans l'acheminement des encombrants vers la déchèterie mais également les sensibiliser.



RETROUVEZ NOUS SUR
LES RÉSEAUX SOCIAUX

SEVRE LOIRE HABITAT
SUR FACEBOOK ET TWITTER

slh
Sèvre Loire Habitat
L'HABITAT À DIMENSION HUMAINE

agence du Parvis de Moine

Travaux de peinture

Aux Richardières (square Littré et avenue de la Richardière) des travaux de peinture sont prévus sur les portes des ascenseurs. Ils débuteront en novembre 2017 pour se terminer en fin d'année.

Sensibiliser les habitants

Le Conseil Citoyen Favreau-Les Mauges a constaté que les espaces publics du quartier sont régulièrement envahis par les déchets et que les encombrants y sont souvent abandonnés. Un plan d'actions est un cours d'élaboration autour de deux grands axes :

- L'acheminement des encombrants vers la déchèterie, pour pallier au fait que tout le monde ne peut pas se déplacer : à ce sujet, le conseil lance un appel aux bénévoles qui souhaiteraient s'associer au projet en tant que conducteur.
- L'éducation et la sensibilisation aux comportements éco-responsables (moins de déchets, plus de recyclage, etc...).

Tout reste à faire, mais les bonnes volontés sont les bienvenues à ce propos.

Pour plus d'informations contactez Ornella Dejust : odejust@agglo-choletais.fr - Tél. 02 44 09 26 50.

agence des Turbaudières

La Colline : un projet de jardin partagé

Le Conseil Citoyen de Colline-Villeneuve souhaite mettre en place un jardin partagé au pied de la Tour A, en partenariat avec l'association Colibri. Il a été décidé d'utiliser des bacs, plus faciles à entretenir et à installer. Pour le moment, deux habitantes se sont investies mais une dizaine d'autres personnes seraient intéressées par le projet. Le but n'est pas seulement de récolter des légumes mais de créer un espace de rencontres, d'échanges, de partage et de convivialité.

Pour les aider à mener à bien leur action, les habitants sont en recherche de palettes pour créer leurs bacs ainsi que de graines potagères. Si vous êtes intéressés et souhaitez rejoindre le projet, vous pouvez prendre contact avec Ornella Dejust : odejust@agglo-choletais.fr - Tél. 02 44 09 26 50.

La boutique l'Atelier Vert déménage

Tout en restant sur le centre commercial Clairefontaine. Elle dispose maintenant d'un local plus spacieux à côté de la supérette Vival. N'hésitez pas à aller découvrir la nouvelle boutique.



agence Bretagne

Inauguration d'un composteur collectif

Un composteur collectif a été installé et inauguré le 13 octobre dernier sur le secteur du Bostangis. Un collectif d'habitants et le Centre Social Pasteur assurent la gestion de cet équipement.

Favoriser le recyclage

En partenariat avec l'Agglomération du Choletais, le groupe de travail a décidé de visiter l'écocyclerie du Choletais. L'objectif était de découvrir des solutions alternatives aux déchèteries afin d'éviter le gaspillage et préserver l'environnement.

Zoom sur l'écocyclerie du Choletais

Fil d'Ariane est une association d'insertion par l'activité économique, implantée à proximité de Cholet depuis plus de 20 ans et actrice de l'économie sociale et solidaire. Au service des entreprises et collectivités locales, elle compte 80 salariés dont 60 agents en insertion, et est impliquée dans des activités de sous-traitance industrielle, de recyclage, de nettoyage, de collecte de cartons et de papiers.

Début 2017, Fil d'Ariane a créé l'écocyclerie du Choletais, basée sur le principe du réemploi, afin de lutter contre le gaspillage et la réduction des déchets enfouis. Elle récolte les objets en déchèterie, via son gardien valoriste ou par l'apport volontaire des Choletais. Les salariés et les bénévoles trient les dons, les remettent en état et les mettent en vente à petit prix. Pour les personnes ne pouvant pas se déplacer pour effectuer un don et moyennant une indemnité, l'écocyclerie se propose de venir directement chez vous. Un atelier vélo est également proposé, encadré par des bénévoles, pour permettre à chacun de venir réparer ou créer son vélo grâce à la récupération de pièces détachées. Les vélos réparés sont également destinés à la vente dans la boutique solidaire.

Depuis son ouverture, l'écocyclerie a réussi à se faire connaître dans le Choletais. 12 tonnes d'objets sont ainsi récupérés par mois et seulement 3 % retournent en déchèterie après avoir été examinés.



Pour plus d'informations : **Ecocyclerie du Choletais - 6 rue de la Blanchardière - Cholet**

Horaires d'ouverture de l'apport volontaire :

Mardi et Vendredi : 14h - 16h30

Ou pendant les horaires d'ouverture de la boutique solidaire :

Mercredi : 9h30 / 12h - 14h / 17h30 et Vendredi : 14h / 17h30

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 toute information, contactez le 02 41 75 65 13 ou par mail : developpement@slh-habitat.fr

Maisons

Lieu	Type	Surface	Prix de vente
La Plaine	3	75 m ²	72 000 €
Maulévrier	3	76 m ²	90 000 €



LA PLAINE



MAULÉVRIER

Location-accession

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'acquiescer en toute sécurité un pavillon neuf avec jardin et garage, 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 acquiescer 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 acquiescer de son logement, il ne paiera plus de loyer mais des mensualités comme lors d'un achat immobilier à crédit.

Avantages :

- Pas de frais d'agence - aucun appel de fonds pendant la durée des travaux - exonération de la taxe foncière pendant 15 ans - TVA 5.5 % - garantie de rachat, de relogement et de revente - frais de notaire réduits,
- Engagement de notre partenaire financier le Crédit Agricole (après étude du dossier) qu'au moment de la levée d'option, la mensualité totale des prêts, nécessaires à l'acquisition, ne dépassera pas le montant de la redevance (hors assurance).



actualités

Jallais - livraison prévue en avril 2018

2 maisons de type 4 :

- Surface habitable de **94.21 m²**,
- RDC : Entrée - cuisine - séjour - chambre - cabinet de toilette WC,
- Etage : deux chambres - SDB WC - grenier aménageable,
- Logement BBC, RT 2012 - chaudière murale à condensation gaz,
- Terrasse 14.86 m² - Garage de 19.83 m²,
- Terrain de 365 à 387 m².

PRIX TTC : 157 000 € net vendeur hors frais notaire, (prix dégressif 1 % l'an, jusqu'à la levée d'option).

Loyer jusqu'à la levée d'option :

- **Part locative 600 €/mois + Part acquisitive 220 €/mois** (à la fin de la 1^e année vous aurez constitué un apport personnel de 2 640 €).

Semaine des Hlm

Le 28 juin dernier a eu lieu la Semaine Nationale des Hlm sur le thème « **la transition énergétique, naturellement !** ». En partenariat avec le Centre Social Pasteur, SLH a décidé de sensibiliser les locataires à la propreté de leur environnement. Des ateliers, animés par l'ambassadeur de tri de l'Agglomération du Choletais, comme la roue de la prévention, ou le composteur miniature ont été présentés aux enfants. La journée s'est terminée par un « clean ton quartier ». Équipés de gants et de pinces, les enfants ont pu ramasser quelques déchets avant de les trier.



Réunions de quartier

Du 4 au 15 septembre derniers se sont tenues les réunions de quartier. L'occasion pour la municipalité d'échanger avec les habitants sur les projets et les aménagements des quartiers mais également de faire un point d'étape à mi-mandat avec la projection d'un film Bilan et Perspectives 2014-2020.

Les sujets abordés concernent principalement la circulation et plus particulièrement les incivilités des automobilistes, notamment la vitesse excessive dans certaines rues et le stationnement gênant pour les piétons. La circulation des deux-roues a également été abordée.

Certains habitants ont constaté une augmentation des déchets sauvages auprès des bacs enterrés. Chacun doit se sentir concerné par cette problématique. Les centres sociaux y réfléchissent également.

La fibre optique a également fait l'objet de nombreuses questions concernant le planning d'interventions. Il a été expliqué que la société Orange, qui intervient dans les quartiers, a divisé la ville en plusieurs lots (pour connaître les rues concernées par le lot n°2 relatif à la période 2017-2018, vous pouvez contacter la direction des systèmes d'informations et de télécommunications de la ville de Cholet).

Pour les habitants n'ayant pu assister aux réunions de quartier, une nouvelle application, téléchargeable sur Smartphone, appelée « TellMyCity » est disponible pour que chaque Choletais puisse signaler un problème, suggérer une idée ou féliciter une initiative.



Photo non contractuelle

vie des quartiers

agence Jean Monnet

Fête de quartier à Jean Monnet



Les habitants de Jean Monnet ont fêté leur quartier le 23 septembre dernier. Plusieurs animations (ateliers scientifiques, jeux gonflables, ateliers sportifs) ont rythmé la journée ainsi qu'un vide-greniers. Une belle journée, sous le soleil pour cette deuxième édition.

en bref

Diagnostic amiante

L'amiante a été utilisée dans de nombreuses constructions, privées et Hlm, jusqu'en 1997, date de son interdiction. Les bâtiments collectifs composant le patrimoine de SLH, construits avant 1997 sont susceptibles de contenir des matériaux amiantés. La loi oblige donc les bailleurs à effectuer un diagnostic amiante et à le mettre à disposition du locataire.

L'Office a confié la réalisation de diagnostics auprès d'une société spécialisée, A.C Environnement afin de déterminer, avant une relocation, la présence ou non d'amiante dans le logement. L'ensemble des diagnostics réalisés sont remis via une clé USB, aux locataires entrants. Dans le cadre de travaux prévus dans les logements contenant de l'amiante, l'ensemble des prestataires de SLH sont qualifiés pour intervenir en milieu amianté.

Comme nous vous l'avions expliqué dans le Mag n°47 les matériaux contenant de l'amiante ne sont pas dangereux si on ne les dégrade pas. Il n'y a donc pas de risques par simple contact ou dans le cadre normal de l'usage de son logement. Toutefois, ils peuvent présenter un danger pour la santé dans le cadre de travaux de découpage, arrachage, ponçage, perçage, etc...

Ne pas...



... gratter



... arracher



... poncer



... percer

vie pratique

Pensez aux éco-gestes !

Aujourd'hui, se chauffer et s'éclairer pèse lourd dans le budget d'un ménage, alors que l'ensemble des coûts à assumer par chacun pour se déplacer, manger, se loger est en augmentation continue.

En modifiant son comportement, par des gestes simples, des investissements malins, il est possible d'améliorer la qualité de son logement.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans votre agence pour obtenir votre livret « être un locataire éco-citoyen ».



le coin de l'internaute

Un nouvel extranet locataire !

Un nouvel extranet sera prochainement mis en place pour simplifier les démarches des locataires. Cet espace sécurisé, reprend l'ensemble des services, l'accès à divers documents, le suivi des demandes, le paiement du loyer.

Nous vous informerons très prochainement de sa date de mise en service.



question du locataire

Je possède déjà un compte locataire.

Dois-je refaire une inscription pour le nouvel extranet locataire ?



Oui. Les locataires déjà inscrits recevront un courriel pour se réinscrire sur le nouvel extranet.

zoom sur...

Les 95 ans de SLH



Créé le 22 septembre 1922, l'Office Public d'Habitation à Bon Marché, ancêtre de l'Office Public de l'Habitat actuel, Sèvre Loire Habitat a fêté ses 95 ans. 9 décennies qui auront permis de voir passer 3 générations de locataires et une grande évolution de leur mode de vie, comme celle des logements, pour offrir une qualité d'habitat optimum. L'occasion également de fêter le 6000^e logement avec la pose de la première pierre au Val de Moine, premier éco-quartier de la ville de Cholet.

Partenaire privilégié des collectivités locales pour leurs besoins d'équipement et d'aménagement, SLH propose une mixité d'habitat ainsi qu'une diversité de bâtiments comme par exemple la construction de résidences spécialisées pour personnes en difficulté. L'objectif principal étant de proposer un habitat pour tous.

Nous pouvons prendre l'exemple de la résidence de L'Envol, avenue de l'Europe, une structure de 12 logements destinés aux personnes avec un handicap psychologique gérée par l'association La Gautrèche. Egalement les nouveaux locaux de l'ADAPEI, comportant des chambres individuelles et des lieux collectifs qui ont été inaugurés en juin dernier, à La Longue Chauvière.

Nous avons la volonté de répondre au mieux à notre mission qui est de proposer des logements accessibles, dans tous les sens du terme. Cela se traduit notamment par une démarche sur le « bien vieillir », sur l'adaptation aux situations familiales, sur les ressources, avec toujours le souci de la qualité, de la proximité, de l'environnement et du développement durable.

Le 22 septembre dernier SLH a fêté ses 95 ans. Cette journée a permis d'aborder la thématique senior, autour de trois ateliers :

- La présentation de la politique senior mise en place par SLH ainsi que le label senior,
- L'intervention d'une sociologue, Fanny Auger, de l'entreprise SoDeAp sur le thème « bien vieillir chez soi »,
- Un atelier « testez-vous à 80 ans » proposé par Adhap Services 49.

L'après-midi, animé par Olivier Taveau de l'agence APASE, a été une grande réussite et a renforcé la cohésion d'équipe. Enfin, la soirée toujours dans le même état d'esprit, a clôturé cette journée en musique avec Fun Animations.

Un livret retraçant les 95 ans de SLH est à votre disposition dans les accueils.

Pose de la première pierre du 6000^e logement au Val de Moine - Cholet

Le 22 septembre dernier, lors de la journée de ses 95 ans, SLH a également fêté son 6000^e logement au Val de Moine.



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} 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 «cococon 60 gloss» qui contient 60 % de fibres recyclées.

N°47 - Octobre 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° 536 - Octobre 2017
Crédit photos : Sèvre Loire Habitat - 34, rue de St Christophe
CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX - Tél. 02 41 75 25 25

