

Le journal de l'Office Public de l'Habitat du Choletais

le mag'

N°36 - JANVIER 2014



A l'intérieur la nouvelle Charte Qualité

> ÉDITO

A vous toutes et à vous tous, au nom du Conseil d'Administration et de l'ensemble du personnel de Sèvre Loire Habitat, nous vous souhaitons tous nos vœux de bonne et heureuse année 2014.

Le dossier du Mag' n° 36 est consacré aux travaux qui seront lancés et réalisés au cours de cette année 2014.

Ce sont des logements adaptés aux besoins de chacun que ce soit le logement des jeunes avec le Foyer Soleil à Beaupréau, le logement des seniors avec plusieurs opérations situées à Nuaille, à Combrand en Deux Sèvres et à Saint Christophe du bois, des opérations pour accueillir des familles et des jeunes actifs à Mortagne sur Sèvre en Vendée, à Beaupréau et à Saint Léger sous Cholet. Enfin, des hébergements permettant d'accueillir des hommes et des femmes plus vulnérables ou en souffrance psychologique sur le quartier de Jean Monnet à Cholet. Ainsi, ce sont 92 logements qui verront le jour au cours de cette nouvelle année.

Notre mission est de loger toutes les catégories et générations de population. Nous continuons à être des acteurs de l'évolution de notre société.

C'est notre feuille de route pour cette nouvelle année 2014.



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

> DOSSIER

Budget 2014 :

des travaux pour entretenir, améliorer et moderniser le patrimoine

Le Conseil d'Administration du 18 octobre 2013 a validé la liste des propositions de travaux d'entretien, d'amélioration et de modernisation du patrimoine ainsi que les principaux programmes de construction. Ces travaux s'appuient sur le Plan Stratégique Patrimonial (PSP), qui donne une vision des actions à engager dans les 10 prochaines années. A partir des orientations définies et réajustées, des travaux sont proposés pour poursuivre l'effort de réhabilitation et de modernisation des logements et l'amélioration du cadre de vie des locataires. **Ils répondent aux besoins exprimés par les locataires et aux enjeux de développement durable.**

Des investissements pour rénover et moderniser le patrimoine

- > **La rénovation urbaine du quartier du Chiron** se poursuit. Près des 2/3 des logements ont déjà été réhabilités. Les travaux vont continuer avec notamment une intervention pour rénover les parties communes et isoler les appartements des rez-de-chaussée.
- > **La restructuration de logements.** La demande de logements porte essentiellement sur les petits logements. Pour y répondre, nous engageons des travaux sur la Colline où 4 logements de type 5 seront restructurés en 8 logements de type 2 et à Jallais 8 logements seront concernés.

- > **Le nettoyage, le démoussage, la peinture** des façades permettent de maintenir une bonne isolation et étanchéité des bâtiments. Plusieurs bâtiments seront concernés : à Cholet (Bretesche, Passerelle, Mauriac, Hameau du Planty, les 3 tours de Bretagne ainsi que les pavillons Martin Luther King) et dans 6 communes.



> DOSSIER suite >

> VIE DES QUARTIERS

Vos interlocuteurs dans les quartiers

Agence Parvis de Moine



Agence des Mauges Choletaises



Agence Bretagne



Agence Jean Monnet



Agence des Turbaudières



> DOSSIER

Des investissements pour rénover et moderniser le patrimoine (suite)

- **La sécurité électrique des logements.** Le programme est reconduit sur différents sites, 150 logements sont concernés : Cholet - Le Verger (Jacques Monod et rues Villon et Eluard, Botrel, Le Bois Régnier Place Apollinaire, La Séguinière - Square des Lavandières, La Tessoualle - rue du Maréchal Juin et Impasse des Coquelicots, rue Georges Clémenceau et rue Saint Joseph.
- **Les ascenseurs.** L'entretien, la modernisation et la mise aux nouvelles normes de sécurité des ascenseurs occupent une place importante dans le budget et ce, depuis plusieurs années.
- **La peinture des cages d'escalier.** Là encore de nombreux immeubles vont voir se dérouler des interventions : Les Richardières, Village Mauriac, La Colline (D, E, F), Nation, Bretagne (tour Gléan), Clairefontaine (A, B, C, J), Les Turbaudières - Square de Cheverny, La Bretesche.
- **L'implantation de conteneurs enterrés.** Le quartier Bretagne est un des derniers quartiers concernés. Les travaux se dérouleront sur 2 années.



La maîtrise des dépenses énergétiques

En matière d'économies d'énergie, les travaux se poursuivent. La dernière tranche de la rénovation des façades des quartiers Bretagne et Jean Monnet démarre. Au-delà de l'amélioration thermique des bâtiments, l'impact visuel sera pour les choletais synonyme d'un changement pour ces quartiers.

Les programmes d'isolation des terrasses et de remplacement des chaudières individuelles (Botrel, le Chêne Vert, La Tessoualle) améliorent nettement le confort thermique des logements et s'inscrivent dans la continuité des travaux engagés en 2013. La gestion technique des chaufferies collectives viendra conforter les améliorations apportées.



Des logements adaptés aux besoins de chacun

Les opérations en cours et les nouvelles constructions décrites dans le budget vont permettre de répondre aux attentes et aux besoins des locataires actuels mais aussi des futurs locataires. En effet, il s'agit de favoriser une offre de logements suffisante, diversifiée et adaptée à tous les publics :

- 10 logements pour les jeunes : Foyer Soleil à Beaupréau pour la Résidence Habitat Jeunes du Choletais.
- 23 logements pour les personnes les plus vulnérables : 10 logements supplémentaires avec la restructuration et l'extension du Foyer Longue Chauvière de Cholet. La construction d'un petit immeuble de 13 logements permettra d'accueillir un public en souffrance psychologique, opération réalisée en partenariat avec la Ville de Cholet et la Cité La Gauthrèche.
- 18 logements pour les seniors dans la continuité des initiatives multiples que nous menons pour répondre à cette nouvelle demande :
 - 4 pavillons à Nuaillé,
 - 10 à Combrand,
 - 4 à Saint Christophe du Bois en complément des logements réalisés pour la Résidence de l'Ormeau.
- 42 logements pour accueillir des familles et les jeunes actifs, les financements diversifiés (PLUS et PLAI) permettent de loger des ménages bénéficiant de ressources diverses et ceci dans un objectif de mixité sociale au sein d'une même opération :
 - 24 logements au Chaintreau à Mortagne sur Sèvre,
 - 8 logements, La Dube à Beaupréau,
 - 10 logements dans la dernière tranche de la ZAC du Martineau à Saint Léger sous Cholet.

93 logements de qualité et économiquement accessibles.



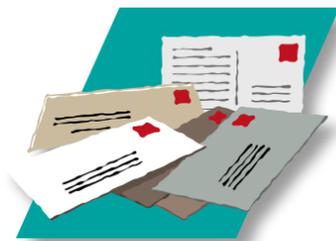
Modification de nos coordonnées postales

Depuis le 1^{er} janvier 2014, l'adresse postale de Sèvre Loire Habitat a changé. Notre Boîte Postale a laissé place à l'intitulé Course Spéciale.

Sèvre Loire Habitat

34 rue de Saint Christophe - CS 32144 - 49321 CHOLET Cedex

Nous vous remercions de bien vouloir en prendre note et de modifier nos coordonnées afin de ne pas perturber la réception du courrier que vous aurez à nous transmettre.



Labellisation de notre démarche qualité

De nouveaux moyens pour respecter nos engagements

Le Mag' n° 33 de janvier 2013 vous informait du lancement d'une démarche visant à labelliser la qualité de service à Sèvre Loire Habitat.

Au terme d'une année d'analyse et de réflexion sur les méthodes de travail, un organisme agréé et indépendant « SOCOTEC Certification » est intervenu durant 2 jours complets à la fin du mois de novembre dernier pour réaliser un audit d'évaluation.

Le rapport établi par l'auditeur a souligné de nombreux points forts principalement liés à l'organisation de l'établissement. Les résultats de l'enquête de satisfaction actuellement en cours nous permettront de retravailler certains points faibles que vous nous aurez indiqués.

Le certificat qui nous a été décerné nous permet à présent de faire état du « Label Habitat Services ».

Vous pourrez découvrir, dans l'exemplaire accompagnant ce Mag', cette nouvelle charte qualité.



Une convention entre ERDF et Sèvre Loire Habitat pour faciliter les démarches des locataires

Vendredi 20 décembre 2013, une convention a été signée entre ERDF et l'Office. Elle va permettre de faciliter les échanges d'information et de simplifier les démarches pour les locataires. Cette convention se traduit par exemple par la mise à disposition de l'électricité dès l'entrée dans le logement.



Les livraisons

BEAUPREAU – Résidence Leclerc (La Garenne)

10 appartements situés au cœur du centre-ville de Beaupréau viennent d'être livrés. Il s'agit de logements de type 3 dotés d'ascenseurs et lumineux grâce à une architecture très contemporaine. Une partie de ces logements est destinée aux locataires âgés. Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueillera dans l'avenir commerces et services.



LA SEGUINIÈRE – La Chapelière II

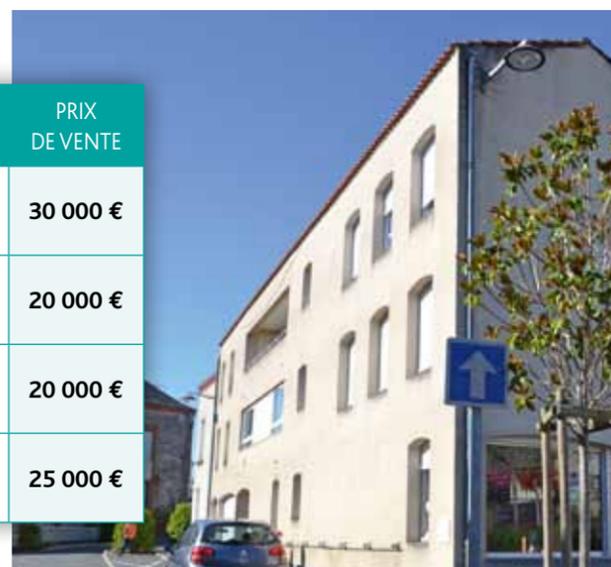
Les 2 derniers logements individuels, d'un ensemble locatif plus vaste (13 habitations livrées en décembre), viennent d'accueillir leurs nouveaux locataires dans le quartier de La Chapelière.

Sèvre Loire Habitat contribue ainsi à assurer la mixité sociale dans une zone résidentielle où domine l'accession à la propriété.



Appartements à vendre

LOCALITÉ	ADRESSE	NATURE LOGEMENT	TYPE	PRIX DE VENTE
MONTREVAULT	13 place St Vincent Appt 132	Appartement + 2 caves de 7m ²	T3	30 000 €
MONTREVAULT	13 place St Vincent Appt 134	Appartement + 1 cave	T1 BIS	20 000 €
MONTREVAULT	13 place St Vincent Appt 137	Appartement + 1 cave	T1 BIS	20 000 €
MONTREVAULT	13 place St Vincent Appt 133	Appartement + 1 cave	T2	25 000 €



Maison à vendre

LOCALITÉ	ADRESSE	NATURE LOGEMENT	TYPE	PRIX DE VENTE
LE FIEF SAUVIN	3 rue de la Foulonnaire	Pavillon	T3	72 000 €



> VIE DES QUARTIERS

Agence du Parvis de Moine et des Mauges Choletaises

6 rue du Bordage Marc à CHOLET.

Les travaux d'aménagement et d'extension des agences du Parvis de Moine et des Mauges Choletaises vont se dérouler pendant 6 mois :

- > Restructuration et la réhabilitation de l'accueil pour notamment permettre un accès plus aisé aux personnes à mobilité réduite,
- > Création de nouveaux bureaux,
- > Réfection des bardages et remplacement des menuiseries extérieures.

Pendant les travaux, les 2 agences restent ouvertes :

- > De 14 h 00 à 18 h 00 du lundi au jeudi,
- > De 14 h 00 à 17 h 00 les vendredis et veilles de jours fériés,
- > De 9 h 00 à 12 h 30 le samedi matin.

> ZOOM SUR...



17 années d'expérience à Cholet et dans le choletais

La société ABG Climatique est spécialisée dans les installations et la maintenance des systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation. Créée en 1995 à Cholet, elle s'est développée et compte aujourd'hui près de 50 salariés. Sèvre Loire Habitat lui a confié les interventions en matière de plomberie, de sanitaire et de chauffage. ABG est signataire de la charte « engagements qualité fournisseurs » signée avec l'Office.

ABG Climatique réalise des travaux à la demande de Sèvre Loire Habitat

L'entreprise peut intervenir chez vous dans plusieurs domaines :

- > Remplacement d'appareils sanitaires,
- > Remplacement de la robinetterie,
- > Recherche de fuites,
- > Remplacement de chaudières, de radiateurs, de convecteurs, de ballons d'eau chaude.

A quel moment l'entreprise intervient chez vous ?

Vous constatez un dysfonctionnement dans les domaines concernés par l'intervention d'ABG Climatique. Vous le signalez à votre agence ou à vos interlocuteurs de Sèvre Loire Habitat. Votre demande est enregistrée, nous nous déplaçons chez vous pour évaluer les interventions à engager. Une réponse pour la prise en charge des travaux vous est adressée rapidement.

En cas d'acceptation, une demande de travaux est alors envoyée à l'entreprise et vous êtes informés par l'Office des suites données à votre demande. Enfin, ABG Climatique vous contacte pour fixer avec vous une date d'intervention.

En cas d'urgence, notre service de permanence prend en compte votre demande. **Les réparations urgentes sont traitées sans délais, l'entreprise assure une astreinte 7j/7 et 24h/24.**



> POST-IT

Les coordonnées de nos prestataires sur vos avis d'échéance

Vous pouvez à tout moment retrouver les coordonnées des prestataires à qui nous avons confié les contrats d'entretien des équipements de votre logement. Elles figurent au dos de vos avis d'échéance. Vous pouvez également les retrouver sur www.sevreloire-habitat.fr

> LA QUESTION DU LOCATAIRE



« Je voudrais changer de logement, quelles sont les modalités et les conditions pour obtenir une mutation ? »

Plusieurs conditions doivent être réunies :

- > Ne pas avoir de dettes de loyer, et ce depuis plus d'un an (hors mutations économiques),
- > Entretien correctement son logement,
- > Etre à jour de l'assurance de son logement,
- > Etre respectueux de l'engagement de location et du règlement intérieur,
- > Avoir au moins 18 mois de présence dans son logement,
- > Etre en capacité de payer un nouveau dépôt de garantie,
- > Etre en capacité financière pour faire face au paiement du loyer du secteur demandé (un taux d'effort financier sera calculé : loyer / ressources),

Une fois ces conditions respectées et conformément à la loi, la Commission d'Attribution des Logements examine trois demandes pour un même logement.

Le décret du 15 février 2011 précise que cette commission peut classer les candidats par ordre de priorité. Une demande de mutation est considérée comme prioritaire pour les motifs suivants : handicap, problèmes financiers, sur-occupation, sous-occupation.

D'autres critères peuvent intervenir quant à l'attribution de logements locatifs sociaux, « il est tenu compte du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs » (CCH : L.441-1).

> ACTUALITÉS

Clairefontaine

Prochainement ouverture d'un nouveau commerce : Épicerie VIVAL



> VIE PRATIQUE

Pose de détecteur de fumée

Dans le dernier numéro du Mag', nous vous informons de l'initiative prise par l'Office du remboursement à hauteur de 10 € sur l'achat d'un détecteur de fumée.

Plusieurs informations vous ont été fournies sur la réglementation, le choix, l'entretien...

Nous souhaitons revenir sur la pose des détecteurs dans les bâtiments chauffés par le sol. Pour éviter toute détérioration, vous devez les fixer à l'aide de colle et en aucun cas percer les plafonds. Vous risquez d'endommager le système de chauffage et provoquer des fuites d'eau.



STOP PUB : réduisons nos déchets

Si vous ne souhaitez plus recevoir de publicité dans vos boîtes aux lettres, nous vous rappelons que vous avez des autocollants STOP PUB à votre disposition dans vos agences. Les journaux édités par les collectivités locales (Mairie, Conseil Général) continueront d'être distribués.



En moyenne, chaque ménage français reçoit 35 kg de prospectus publicitaire par an dans sa boîte aux lettres. Très souvent, ils ne sont pas lus et se retrouvent dans les poubelles ou encore par terre dans les halls. Ils ont nécessité eau, énergie et matière première pour leur fabrication et viennent augmenter la production de déchets ainsi que la facture liée à leur collecte et à leur traitement.

Point sur l'individualisation du comptage de l'eau

Les travaux engagés pour les changements de compteurs d'eau s'achèvent. Aujourd'hui, la quasi-totalité des locataires sont abonnés de la Lyonnaise des Eaux. Aussi, vous avez pu constater une baisse de vos charges sur votre avis d'échéance puisque une fois souscrit, le nouveau contrat avec la Lyonnaise, les provisions d'eau froide n'apparaissent plus.

La facturation se fait 2 fois par an. Cependant, vous pouvez échelonner le paiement de votre facture d'eau grâce à la mensualisation. Cette démarche se fait soit via le site Internet de la Lyonnaise, soit en vous rendant à l'agence locale - 33, rue Pierre et Marie Curie à Cholet.



> 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 / 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.

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

N°36 - Janvier 2014



Directeur de la publication : Jean-Claude BESNARD
Responsable du comité de rédaction : Anne-Marie MARCHAND
Conception : RC2C 05 46 45 84 00
Réalisation et Impression : ICI-Farré - Cholet 02 41 46 12 55
Dépôt légal : N° 430 - Janvier 2014
Crédit photos : Sèvre Loire Habitat - 34, rue de St Christophe
CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX - Tél. 02 41 75 25 25