



> ÉDITO

Le 76^e congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat s'est tenu cette année à Montpellier du 22 au 24 septembre sur le thème « les Hlm, acteurs des transitions ».

Le mouvement Hlm qui rassemble plus de onze millions d'habitants sur le territoire national est au carrefour de ces dynamiques et de ces transformations.

De quelles transitions parlons-nous ?

Au moment où la France accueille la 21^{ème} conférence des Nations Unies sur les changements climatiques, le mouvement Hlm prend des engagements concrets sur la construction de bâtiments sobres en besoin énergétique et sur le patrimoine existant avec un effort important sur la rénovation énergétique. Ces engagements ont été inscrits à travers ACTE-Hlm 2016-2020 « Agir pour le Climat et la Transition Énergétique ».

Le renforcement de la qualité de services est également une préoccupation et un enjeu stratégique de premiers plans par la mise en œuvre de l'agenda Hlm 2015-2018 qui généralise les enquêtes triennales de satisfaction des locataires et la prise en compte de leurs attentes.

Nous sommes fiers d'être les acteurs d'un modèle économique et social juste, étiq ue et durable.

Pour que nous puissions poursuivre notre mission « Offrir un logement durable et des services de qualité pour tous », l'Etat doit rester un financier direct du logement social.

C'est le vœu que nous formulons à la suite de ce congrès qui s'est achevé sur des engagements au plus haut niveau de l'Etat et qui, nous l'espérons seront tenus.



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

> DOSSIER

Troubles de voisinage : Comment réagir ?



Que l'on habite en ville ou à la campagne, en appartement ou dans une maison, nous sommes tous susceptibles de causer ou de subir des nuisances occasionnées par un voisin

Vivre ensemble a ses contraintes. Ainsi, ce nouveau dossier du mag' vous présente quelques conseils sur les pratiques à adopter pour vivre en bonne entente avec ses voisins et gérer les situations conflictuelles.

Tranquillité : des responsabilités partagées

Nuisances sonores, odeurs, encombrements anormaux, animaux domestiques, incivilités autant de situations susceptibles d'empoisonner les relations de bon voisinage. Près de la moitié des Français estiment avoir des problèmes fréquents ou occasionnels avec leurs voisins. Il faut parfois faire preuve de tolérance à l'égard de certaines situations bruyantes qui font partie de la vie.

En cas de conflits : engagez rapidement le dialogue, une simple conversation règle souvent les choses

Pour résoudre les problèmes de troubles du voisinage, commencez par discuter avec votre voisin. La recherche

d'une solution amiable est toujours à privilégier. De plus, il est possible que votre voisin ne soit pas conscient des troubles qu'il vous cause ou de la réglementation (beaucoup pensent par exemple, à tort, que le bruit est autorisé dans la journée). Vous pourrez alors tenter de trouver ensemble un compromis et ainsi désamorcer la situation et aplanir les relations tendues.

Si le problème persiste, parlez-en à votre agence

Si le dialogue échoue, contactez votre responsable d'agence pour lui relater les faits en définissant et précisant le type de nuisances, l'heure d'apparition ou le contexte. Ce dernier prendra contact avec votre voisin fauteur de troubles. Il pourra si nécessaire vous proposer une médiation.

La majorité des troubles de voisinage est réglée à l'issue de la phase amiable.

En cas de troubles persistants, une procédure contentieuse pourra être engagée. Un dossier devra alors être constitué.

Apprenez à évaluer le niveau sonore qui vous entoure (source agi-son)

Quel que soit l'endroit où l'on se trouve, le silence total n'existe pas.

- 1 - Si lorsque vous vous trouvez à 1 mètre d'une autre personne, vous pouvez avoir une conversation normale, le niveau sonore qui vous entoure est inférieur à 70 dB.
- 2 - S'il faut accentuer la voix, le niveau sonore est supérieur à 80 dB.

- 3 - S'il faut crier pour se faire comprendre, il est supérieur à 90 dB.
- 4 - Dans le cas où seuls quelques éclats de voix sont compris, le niveau sonore dépasse 100 dB et si toute compréhension est impossible, cela signifie qu'il est supérieur à 105 dB.



> DOSSIER suite >

VIE DES QUARTIERS

Agence du Parvis de Moine

Favreau : Réfection des halls d'entrée des tours

Les interventions auront lieu dans les halls d'entrée rez-de-chaussée des tours A-B-C (2, 4, 6 rue René Caillé) et D-E (1 et 3 rue Vasco de Gama). Les travaux concernent la réfection **des halls d'entrée rez-de-chaussée uniquement** :

- Remplacement des faux-plafonds du hall d'entrée,
- Remplacement du carrelage du hall d'entrée et de la volée d'escalier vers le premier étage et l'entresol,
- Remplacement des boîtes aux lettres,
- Remplacement des luminaires actuels par des hublots « leds » dans le hall d'entrée.

Durée des travaux 5 mois, démarrage fin octobre 2015.



Agence des Turbaudières

Travaux au Hameau de la Maronnerie

Sèvre Loire Habitat procède au remplacement des menuiseries extérieures sur 64 logements situés quartier du Hameau de la Maronnerie :

- Menuiseries en P.V.C avec volet roulant incorporé à la menuiserie,
- Porte de service en P.V.C,
- Fenêtre de toit (velux),
- Verrière d'angle avec store d'occultation,
- Porte de garage en P.V.C,
- Porte d'entrée parement acier,
- Ensemble baies coulissantes en aluminium thermo laqué blanc, deux vantaux coulissants avec volet roulant intégré à la menuiserie,
- Bow window en aluminium thermo laqué blanc.

Les travaux s'effectueront en site occupé, toute menuiserie déposée sera remplacée le soir même. Durée des travaux 4 mois, à partir de mi-octobre 2015.

Clairefontaine, mise en place d'un composteur partagé



En mai 2015, les agents de la Communauté d'Agglomération du Choletais ont réalisé un sondage en porte à porte auprès des locataires de Clairefontaine afin de mesurer leur intérêt pour la mise en place d'un composteur partagé. 309 logements étaient concernés par cette enquête et 84 % y ont répondu. Parmi eux, 137 foyers se sont déclarés intéressés par l'installation d'un composteur partagé et pour y déposer leurs déchets organiques. 17 % d'entre eux seraient également volontaires pour en assurer l'entretien ou les permanences liés à cette installation. Convaincus par cette forte mobilisation, le service gestion des déchets travaille déjà à sa mise en place... prévue au printemps 2016.

Renseignements au service Gestion des déchets
Communauté d'Agglomération du Choletais
Téléphone 0800 974 949

DOSSIER

Questions/réponses pour dépasser les idées reçues

J'ai organisé une soirée chez moi. Les voisins se sont plaints du bruit alors que je les avais prévenus au préalable. Je pense que j'étais dans mon bon droit.

FAUX

Il n'existe en fait, devant la loi, aucune tolérance dans ce domaine. Vous faites du tapage nocturne, même si ce n'était seulement qu'une seule fois dans l'année, c'est verbalisable.

Informé préalablement ne change strictement rien. Si vous faites du bruit et que ce bruit est considéré comme une gêne par vos voisins, vous devenez répréhensible pénalement.

Mon voisin dit qu'il peut faire du bruit jusqu'à 22 heures.

FAUX

Le bruit excessif est interdit 24h/24h. Et à partir de 22 heures, le calme absolu est demandé. Il n'y a pas de dérogation pour les fins de semaine.

C'est à Sèvre Loire Habitat d'intervenir pour dire au voisin de baisser le son de sa télé.

FAUX

C'est à vous d'engager le dialogue avec votre voisin pour tenter de résoudre le problème. Si le trouble persiste malgré

le dialogue, vous pouvez alors demander l'intervention de l'Office en prenant contact avec votre responsable d'agence.

Sèvre Loire Habitat est libre d'expulser les locataires fauteurs de troubles.

FAUX

Sèvre Loire Habitat n'est pas autorisé à expulser un locataire, pour quelque motif que ce soit. Seul le juge peut le décider au terme d'une instruction qui nécessite de fournir de nombreuses preuves (signalements, pétitions, témoignages...). On est alors dans une phase contentieuse.

C'est au locataire de porter plainte à la Police en cas de troubles de voisinage.

VRAI

Sèvre Loire Habitat n'est pas autorisé à porter plainte car le bailleur n'est pas la victime directe du trouble. Vous êtes seul habilité à porter plainte auprès du commissariat de police.

Le bruit

Le bruit est un son sans harmonie. « Un phénomène acoustique produisant une sensation auditive, considérée comme désagréable » (définition Afnor). Cette notion et son appréciation sont soumises à la subjectivité de chacun. Notre tolérance et notre appréciation du bruit sont liées à des facteurs culturels et psychologiques. Donner une définition du bruit est d'autant plus difficile qu'un son peut être interprété en fonction du vécu de chacun, mais aussi en fonction du moment où il est perçu.

ACTUALITÉS

Location-accession : vente de 5 pavillons de type 4, 2 à Saint Léger sous Cholet et 3 à Liré

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. Elle s'adresse à des ménages aux revenus modestes, mais suffisants pour accéder à la propriété, elle est conditionnée aux plafonds de ressources.

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,
- Une partie acquisitive.

La location-accession bénéficie d'une fiscalité avantageuse : le logement bénéficie d'une TVA à taux réduit (5,5 % en janvier 2015) et d'une exonération de la taxe foncière sur les

propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans.

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,
- **La non-levée d'option.** Au terme du contrat de location, les occupants doivent libérer le logement. 3 propositions de relogement leur seront faites. Dans ce cas, les sommes versées sont récupérées au titre de l'épargne,
- **La résiliation du contrat** sans motif oblige le locataire-accédant à quitter les lieux. Une indemnité peut alors lui être réclamée.

Tous les pavillons sont dotés de garage, terrasse, jardin et cellier. Le chauffage est assuré par une chaudière gaz à condensation aux performances énergétiques RT 2012.

	Saint Léger sous Cholet	Liré
Nb de pavillons de type IV	2	3
Prix de vente net vendeur	150 000 €	de 155 000 € à 168 000 €
Partie locative	590 €/mois	590 € à 650 €/mois
Partie acquisitive	200 €/mois	200 €/mois
Type de construction	Brique	Maçonnerie et structure bois
Surface habitable	87,37 m ²	85,34 à 93,86 m ²
Superficie des terrains	485 à 500 m ²	240 à 265 m ²



Saint Léger sous Cholet



Liré

Le ménage des paliers, c'est chacun son tour... Suite

Au début de l'été des plannings de nettoyage ont été mis en place sur 4 sites test. Le principe est que chacun réalise à tour de rôle le ménage de son palier selon un planning établi par l'agence et affiché sur place.

Cette initiative a 3 objectifs :

- Rappeler ce mode de fonctionnement indiqué dans le règlement intérieur,
- Améliorer la propreté des paliers par un entretien régulier,
- Maîtriser les charges locatives récupérables du site.

Sur les 4 sites visés, les locataires ont dans l'ensemble adhéré au principe et les plannings sont respectés. Cette campagne va donc être étendue à de nouveaux immeubles au cours des prochains mois.



A vendre

Maisons

ADRESSE ET LOCALITÉ	NATURE LOGEMENT ET TYPE	PRIX	SURFACE
15 rue des Roses - LA PLAINE	T3	72 000 €	75 m²
17 rue des Roses - LA PLAINE	T3	75 000 €	75 m²



15 rue des Roses - La Plaine



17 rue des Roses - La Plaine

Appartements

ADRESSE ET LOCALITÉ	NATURE LOGEMENT ET TYPE	PRIX	SURFACE
JEAN MONNET			
3 rue Max Jacob - CHOLET	RDC - Appartement - T3	49 000 €	64 m²
LES RICHARDIÈRES			
15 avenue de la Richardière Appt 133 - CHOLET	3 ^e étage - Appartement - T3	68 595 €	69,87 m²



Jean Monnet - Cholet



Les Richardières - Cholet

Rénovation des ascenseurs : la politique de SLH



Entretien et contrôle du parc existant.

La loi sur la « sécurité des ascenseurs existants » prévoit la mise en sécurité progressive du parc. Cette loi comporte trois volets :

- **Le volet entretien** renforce l'obligation de maintenir les appareils en bon état de fonctionnement par l'obligation d'une visite préventive et l'assistance aux personnes bloquées.
- **Le volet mesures techniques** prévoit la mise en sécurité des appareils à partir de 17 risques majeurs identifiés qui correspondent aux accidents les plus fréquents et les plus graves.
- **Le volet contrôle technique** impose désormais des vérifications obligatoires tous les cinq ans.

Sèvre Loire Habitat a procédé à la mise en conformité de l'ensemble de ses ascenseurs conformément aux obligations. De plus, la mise en place de réunions trimestrielles avec les ascensoristes et le suivi mensuel des pannes (identifiées par appareil) permet de cibler les ascenseurs nécessitant des travaux de modernisation. Afin de limiter le taux de pannes, un programme de travaux a été engagé :

- La maintenance de 9 ascenseurs : remise en état et remplacement des portes et des machines de traction, accompagnés de travaux concernant l'accessibilité des cabines,
- Le remplacement complet de 3 ascenseurs.

Ce programme 2015/2016 représente un coût de plus de 500 000 €.

> VIE PRATIQUE

Les éco-gestes Et si on jetait autrement ?



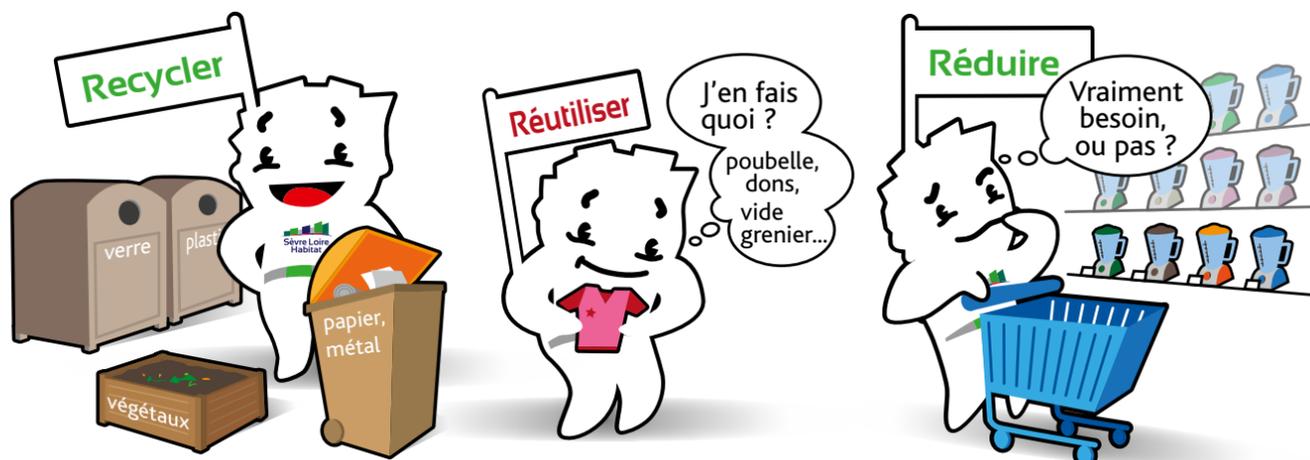
Afficher sur sa boîte à lettres l'autocollant « Stop Pub » mis à disposition dans les agences. Le publipostage représente 40 kilos de papier par an et par habitant.

Triez les déchets en fonction des instructions données par vos communes (verre, plastique, papier, carton, métaux...).

Limitez l'impression de documents, imprimez en recto-verso (30 % d'économies sur les achats de papier).

Privilégiez le papier recyclé.

Donnez (vêtements, meubles, livres,...) au lieu de jeter.



> POST-IT

Les blattes

BLATTES ORIENTALES

- LOCALISATION :** partout en France
- PÉRIODE :** toute l'année. Pic d'infestation : période estivale
- COMMENT LES PRÉVENIR :** surveiller les égouts et les lieux de nidification
- LIEUX DE CONTAMINATION :** lieux frais, sombres et humides (ex: égouts, sous-sol, etc.)
- LE TRAITEMENT :** pose d'un gel alimentaire, pulvérisation et/ou poudrage d'insecticide, pose de pièges
- ALIMENTATION :** très variée (elles sont omnivores)
- NUISANCES :** vecteurs de germes et de maladies

> VIE DES QUARTIERS

Agence Jean Monnet

Fin de la rénovation urbaine du quartier du Chiron

Après la restructuration et réhabilitation de 120 logements, les dernières interventions sur l'immeuble avenue de l'Europe s'achèvent avec la peinture des façades. Le bâtiment rue Flaubert a été démoli au cours de l'été pour laisser place dans les prochaines années à de nouvelles constructions.



Agence Bretagne

De nouvelles façades pour le Bostangis

Après la réfection des bardages de Bretagne, c'est au quartier Bostangis de retrouver de nouvelles couleurs.



Agence des Mauges Choletaises

Livraison de 10 logements à Combrand

Dans le tout nouveau quartier intergénérationnel La Fontaine – commune de Combrand (79), après les structures dédiées aux enfants (scolaires et périscolaires), c'est au tour de l'espace destiné aux personnes âgées d'ouvrir ses portes.

Ainsi, Sèvre Loire Habitat propose à la location 10 logements T3 adaptés aux personnes à mobilité réduite, offrant confort et accessibilité (4 logements seront livrés en novembre 2015 et 6 en janvier 2016). Il s'agit de logements individuels de près de 70 m² chacun (entrée, séjour, cuisine, 2 chambres à coucher, cellier, salle de bains adaptée et WC) avec terrasse, abri-jardin et jardinet.

Parallèlement, le CCAS de Combrand ouvre son foyer, espace de vie et lieu de rencontre, proposant la possibilité de repas et d'activités en commun. Un accompagnement dans la vie quotidienne peut aussi être assuré grâce à la présence d'une personne référente.



Les logements et le foyer sont idéalement situés pour constituer un véritable lieu de vie, au cœur du bourg.

Pour réduire les déchets, une solution : le lombricompostage

Recyclez vos déchets ménagers pour fabriquer votre engrais.

Pourquoi composter ?

Votre poubelle contient au moins 30 % de déchets organiques qui peuvent être transformés en compost. En compostant, vous réduisez les quantités de déchets à collecter et vous limitez ainsi le recours à l'incinération.

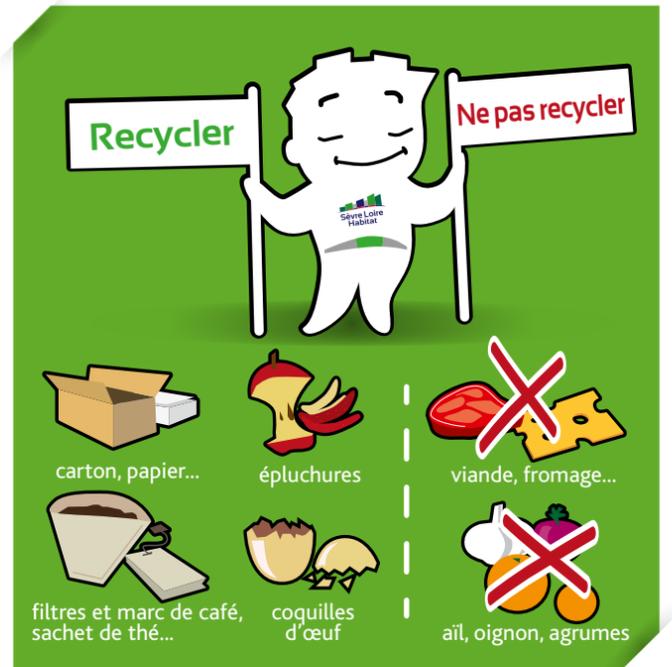
Le lombricompostage, c'est quoi ?

C'est la possibilité de composter même si vous habitez en appartement.

La technique proposée utilise un processus naturel et écologique consistant à placer dans un récipient (le lombricomposteur), des vers qui se nourrissent des déchets organiques apportés régulièrement lors de la préparation des repas. Ces vers mangent jusqu'à l'équivalent de leur poids par jour de matière organique et réduisent par 5 le volume initial qu'ils auront absorbé. Après une phase de digestion, les vers rejettent une matière dépourvue d'odeur, de la consistance d'un terreau appelé lombricompost.

Comment puis-je me le procurer ?

Bien qu'il existe plusieurs modèles de lombricomposteurs disponibles dans le commerce, il est tout à fait possible d'en fabriquer un soi-même à faible coût.



De nombreux sites spécialisés vous indiquent comment fabriquer vous-même votre lombricomposteur.

Pour comprendre comment cela fonctionne, un lombricomposteur fabriqué par des salariés de Sèvre Loire Habitat est en démonstration à l'accueil du siège, rue de Saint Christophe à Cholet.

> ZOOM SUR...



Le spécialiste du traitement 3D :
Désinfection,
Dératisation,
Désinsectisation

Le groupe AVIPUR est composé d'une trentaine de filiales en France dont une dans les Pays de Loire, employant 10 personnes.

Depuis des années, nous avons confié à cette entreprise la dératisation, la désinfection et la désinsectisation de nos immeubles.

Les interventions d'AVIPUR se déroulent différemment selon les situations :

- Si dans votre logement ou votre immeuble vous trouvez face à une importante présence d'insectes, **vous devez prévenir votre agence.** C'est elle qui selon l'ampleur et le contexte décidera de faire intervenir la société.
- Si vous résidez dans un secteur où régulièrement vous êtes confrontés à la présence de ces nuisibles, AVIPUR intervient chaque année en **traitement préventif.**

Désinsectisation des immeubles, traiter l'ensemble est nécessaire : parties communes et logements.

Lorsqu'un appartement est infesté par des nuisibles (blattes, cafards, punaises...), la plupart du temps l'ensemble de l'immeuble est touché. La désinsectisation doit donc se faire dans tous les appartements et les parties communes, sinon l'infestation se renouvellera. Aussi, **AVIPUR demande l'accès à votre logement** même si vous n'avez pas constaté de problèmes spécifiques chez vous.

> LE COIN DE L'INTERNAUTE

Vous êtes de plus en plus nombreux à consulter notre site Internet via votre tablette ou votre smartphone.

Pour rendre le contenu plus lisible, nous avons adapté notre site à ces nouveaux modes de consultation.

Vos visites et recherches sont ainsi plus confortables.



Conseils avant l'hiver

« Risques électriques ? Soyez au courant ! »



Un incendie sur trois est d'origine électrique.

Les principales causes sont :

- La surcharge des câbles électriques,
- Le court-circuit dû aux fils mal isolés,
- Des contacts défectueux entraînant une résistance anormale et un réchauffement.

Dans ce cadre, nous vous rappelons qu'il ne faut **jamais rien poser sur les radiateurs électriques :**

- Ne pas faire sécher de vêtements ou serviettes...
- Ne pas y laisser d'objets jouets, livres, cahiers...



> LA QUESTION DU LOCATAIRE

« J'ai une notification de la CAF/MSA m'indiquant que j'ai droit à l'APL et que je bénéficie en outre d'un rappel, pourtant, **cela n'est pas déduit de mon loyer. Pourquoi ?** »

Tout d'abord un rappel sur les conditions de versement de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Elle est calculée le 1^{er} janvier de l'année, sauf s'il y a changement de situation en cours d'année.

Il faut donc que vous pensiez à actualiser vos situations et à fournir vos revenus aux CAF/MSA dont vous dépendez, ceci pour ne pas voir vos droits suspendus.

L'autre cas de suspension de l'APL, c'est le non-paiement de votre loyer pendant 2 mois consécutifs.

L'APL n'est versée que pour les résidences principales (logement occupé plus de 8 mois dans l'année) et si le montant calculé est supérieur ou égale à 15 euros.

En ce qui concerne votre question, les fichiers transmis par les CAF/MSA aux bailleurs sont réalisés avant le 10 du mois. Lorsque vous recevez un courrier après le 9, le montant indiqué sur celui-ci ne sera connu et versé à Sèvre Loire Habitat que le mois suivant. Les sommes incluses sur les fichiers du 9 ne seront réellement versées sur les comptes de Sèvre Loire Habitat que le 24 du mois.

> 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@sevreluire-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.

