

# A vos Côtés

N°1 - Mars 2012 - La gazette du locataire



## édito

A l'occasion de différentes enquêtes, vous avez été nombreux à exprimer vos attentes d'une meilleure information de notre part.

A un moment important de l'évolution de notre société, j'ai demandé à André GIRONA, Directeur Général et son équipe de créer de nouveaux liens avec les locataires.

« A vos Côtés », publication périodique destinée aux locataires de la SOMCO, est le premier pas pour se rapprocher de vous et mieux répondre à vos préoccupations.

Un nouveau site internet, avec de nombreuses informations détaillées, sera, dans quelques mois, la prochaine étape.

Avec le premier numéro de ce journal, nous souhaitons, tout d'abord, que vous puissiez mieux connaître ce qu'est la SOMCO, son histoire et la place qu'elle occupe, avant d'aborder des sujets qui vous concernent plus concrètement.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et n'hésitez pas à nous faire part de vos remarques.

Le Président  
Bertrand SUCHET

## PANORAMA :

# Des cités ouvrières à l'habitat du XXI<sup>ème</sup> siècle

Bien souvent et pour beaucoup d'entre vous, la SOMCO n'évoque que la société, propriétaire du logement que vous louez.

C'est l'occasion, ici, de revenir brièvement sur le parcours chargé d'histoire de plus d'un siècle et demi de la « Société Mulhousienne des Cités Ouvrières » et de rappeler ses origines, sa vocation et son rôle qui ont forgé l'identité d'une société pas tout à fait comme les autres...

La SOMCO est la plus ancienne société d'HLM de France, créée en 1853 sous l'impulsion du patronat mulhousien à travers la Société Industrielle

de Mulhouse. Précurseurs de l'idée d'accession sociale, les fondateurs de la SOMCO ont été à l'origine de la première Cité Ouvrière qui existe toujours à Mulhouse. Au total c'est plus de 1200 logements qui ont été achetés par des familles d'ouvriers.

A l'avant-garde de l'évolution sociale, l'objectif de ces artisans du logement social avant l'heure était d'assurer un habitat bon marché, confortable, répondant aux normes d'hygiène de l'époque. Cette volonté de progrès et d'innovation va marquer toute l'histoire de la société jusqu'à nos jours.

suite page 2

## Dans ce numéro :

Page 2 : Jean Rottner nous répond

Page 4 : Le service Maintenance

Page 3 : Une réhabilitation BBC



## Des cités ouvrières à l'habitat du XXI<sup>ème</sup> siècle (suite)

Au lendemain de la deuxième guerre, c'est encore sous l'impulsion des institutions économiques, que la SOMCO va contribuer à résoudre la crise du logement due aux destructions, mais surtout à répondre aux besoins des salariés et des entreprises dans une période de forte croissance industrielle, économique et démographique.

La SOMCO a également innové en réalisant, dans les années 70, l'une des premières opérations d'acquisition et d'amélioration d'immeubles HLM, à Mulhouse rue Thierstein.

Cette volonté de valoriser l'image et la qualité architecturale des sites a donné naissance à des réalisations emblématiques.

La Cité Manifeste, la rénovation des cités minières du bassin potassique ou de quartiers anciens traduisent un attachement aux caractères spécifiques, traditionnels ou historiques des immeubles dans leur environnement.

L'orientation de la société au service de ceux qui vivent et travaillent sur les territoires locaux ainsi que ses démarches, parfois complexes et inédites, ont forgé, au fil du temps, l'identité de la SOMCO.

C'est, aujourd'hui, cette marque de fabrique héritée de son passé, qui lui permet d'occuper une place sur le plan régional et de jouer un rôle à part entière dans l'habitat social alsacien.



Jean Rottner, Maire de Mulhouse et administrateur de la SOMCO

### INTERVIEW :

## Jean Rottner nous répond

**Monsieur le Maire, la SOMCO est née au XIX<sup>ème</sup> siècle à Mulhouse au moment de la révolution industrielle. Aujourd'hui, quelle est l'image et la place de la SOMCO à Mulhouse ?**

Au-delà d'une image, on peut parler d'un modèle mulhousien sur lequel la SOMCO s'est bâtie, et historiquement, ce modèle est toujours étroitement lié aux acteurs économiques.

A la fin du siècle dernier, l'arrivée massive d'ouvriers dans la cité pour assurer le fonctionnement des industries en plein essor a très vite posé des problématiques de santé publique et d'hygiène liées au manque de logements pour accueillir ces familles. La SOMCO, et nous revenons bien là à l'origine de sa création, a su apporter des réponses à ces besoins en construisant, en masse et à coûts maîtrisés, un modèle de maisons disposant notamment d'équipements sanitaires considérés, à cette époque, comme un luxe.

Il est important qu'aujourd'hui, la SOMCO continue à perpétuer cette image qui associe à la fois innovation et tradition

**Quelles sont les spécificités de la SOMCO en tant qu'outil d'intervention dans la Ville ?**

Parmi les acteurs du logement social à Mulhouse, la SOMCO, qui poursuit aujourd'hui une logique de développement sur l'ensemble de la région Alsace, reste une société à « taille humaine », mais qui dispose d'une réelle connaissance des territoires et des enjeux de la Ville. Je crois que ce qui fait sa force, c'est sa

capacité opérationnelle, mais également la souplesse d'intervention de ses équipes sur des sujets complexes, où son expertise permet une réponse pertinente à des problèmes spécifiques.

Face à des sujets particuliers, il est rassurant, pour un élu local de pouvoir compter, sur l'expertise et la réactivité d'un opérateur tel que la SOMCO.

**Dans la dynamique engagée à Mulhouse pour transformer les quartiers, reconquérir le centre ville, voire à l'échelle de l'agglomération, quelles sont les réponses qu'attendent les élus d'une société comme la SOMCO ?**

Tout d'abord, la SOMCO fait preuve d'audace, sur le plan technique et architectural, avec des réalisations emblématiques et innovantes, comme, par exemple, la Cité Manifeste ou la rénovation de l'immeuble « Ecran » situé porte de Bâle qui contribue à préserver le patrimoine mulhousien. De la même façon, quand elle s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain en proposant une offre locative nouvelle et différente dans le quartier Neppert.

Tout comme je souhaite que la Ville de Mulhouse adopte une position offensive face aux divers enjeux, la SOMCO doit s'inscrire dans cette même démarche. Il faut également trouver des solutions ambitieuses de requalification thermique et énergétique des bâtiments anciens. Pour cela, il faut savoir prendre des risques, innover et proposer des solutions qui permettent d'améliorer le « bien vivre » des locataires.

# 5596

C'est le nombre de logements gérés par la SOMCO au 1<sup>er</sup> janvier 2012

La SOMCO s'est surtout développée au cours des vingt dernières années, produisant en moyenne 170 logements par an. Si une part importante de son parc (1640 logements) est localisée à Mulhouse, son implantation s'est progressivement étendue à la grande agglomération mulhousienne, au Bassin potassique et à la région frontalière.

Plus récemment, la SOMCO s'est développée dans le Département du Bas Rhin où elle compte désormais 776 logements, essentiellement situés dans le périmètre de l'agglomération de Strasbourg.

# Une **réhabilitation** Bâtiment Basse Consommation (BBC)

6-8 rue de la prévoyance à Mulhouse

Les 16 logements de l'immeuble ont fait peau neuve grâce à un programme ambitieux de travaux.

Réhabiliter l'immeuble devenait une évidence, mais alors que les locataires s'attendaient à une simple « mise aux normes » de leurs équipements, la SOMCO s'est engagée dans une rénovation thermique globale du bâtiment labellisé «BBC rénovation». L'objectif affiché était d'améliorer le confort et de limiter le montant des charges de chauffage.

Pour obtenir ce résultat, nos choix sont orientés vers des solutions très efficaces de lutte contre les déperditions énergétiques : une isolation extérieure renforcée, des fenêtres en PVC double vitrage, la fermeture des loggias, une isolation thermique des caves et des combles.

Le chauffage et l'eau chaude sont produits individuellement par une chaudière gaz dotée d'un haut rendement, couplée à un thermostat d'ambiance permettant un réglage optimal des températures.

Par ailleurs, la rénovation des salles de bains, des installations électriques,

le remplacement des équipements sanitaires et quelques embellissements ont complété la réhabilitation.

## Qu'apporte concrètement une **réhabilitation « BBC rénovation » aux locataires ?**

En tout premier lieu, le changement majeur se ressent sur le confort du logement.

Bénéficier d'une température constante en tous lieux du logement et ne plus subir les zones froides le long des murs de façade est largement apprécié. Et surtout, les travaux vont permettre d'importantes économies d'énergie.

C'est maintenant aux locataires de s'approprier leurs nouveaux équipements et d'observer des règles «d'écofonctionnement». L'Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie (ALME) accompagne les locataires et assure un suivi des consommations (gaz, eau, électricité) dans cinq logements.

L'opération a été financée par des emprunts et des subventions spécifiques, et par une légère hausse des loyers.



### CONSEIL :

## 19°C une température idéale = coût minimal !



Face à la hausse constante du coût de l'énergie, La SOMCO a signé un partenariat avec un bureau d'étude qui a pour objectif, le suivi et la maîtrise des consommations de gaz ou de fuel de nos chaufferies entraînant pour le locataire des économies d'énergie.

1°C supplémentaire correspond à 7% d'augmentation de votre facture de chauffage. C'est pourquoi, la température de confort a été définie à 19°C pour l'ensemble des résidences en chauffage collectif.

### Les bons gestes qui apportent beaucoup :

- Réduisez la température dès que vous vous absentez.
- Si vous avez des robinets thermostatiques : inutile de mettre le chauffage au maximum, la température ne montera pas plus vite.
- Coupez vos radiateurs lorsque vous aérez votre logement.
- Ne mettez pas de meubles ou d'objets devant les radiateurs.
- Fermez vos rideaux et volets la nuit.
- Attention aux chauffages d'appoint individuels électriques ils sont énergivores.
- Les autres chauffages d'appoint sont interdits car ils présentent des risques de brûlure et d'asphyxie.

## Rencontre avec Mme et M. Heller, locataires de l'immeuble depuis 1996



### Depuis les travaux comment vous sentez-vous dans votre logement ?

Le confort s'est bien entendu amélioré. J'ai relevé que la température du logement varie très peu dans la nuit – même quand les températures extérieures sont négatives – au point que la chaudière se met très peu en route, et ça, c'est un point très positif pour notre facture. Malgré tout, nous restons vigilants et responsables. Chauffer est une chose mais il ne faut pas que la facture s'envole. La nuit ou lorsque

nous ne sommes pas présents dans le logement, nous réduisons la température. Nous vous donnons rendez-vous dans deux ans pour faire le bilan.

### Avez-vous remarqué d'autres changements significatifs ?

Sans conteste, dans notre cas, nous avons été agréablement surpris par la réduction des bruits provenant de l'extérieur, même si nous entendons toujours les bruits liés à la vie dans l'immeuble, ceci étant sûrement dû à la bonne isolation.

### Les travaux dans le logement étaient conséquents, comment avez-vous vécu le chantier ?

Il y a eu quelques incidents, et, de la poussière... , en échangeant avec certaines entreprises nous avons noué des relations de confiance. Parfois l'intervention du responsable de chantier de la SOMCO fut nécessaire, mais globalement les travaux se sont bien passés. Nous sommes des locataires plutôt « engagés » et à ce titre nous nous sommes impliqués dans cette opération de rénovation qui, pour nous, s'avère d'ores et déjà satisfaisante.

## FOCUS :

# Le service Maintenance

Vous avez un problème technique dans votre logement ou dans votre immeuble, **que faire ?**



Contactez au plus vite notre service maintenance. A votre écoute, un technicien analysera et s'efforcera de traiter au mieux votre demande.

Après enregistrement informatique de votre requête, une entreprise compétente sera mandatée pour solutionner le problème. Bien entendu, vous serez informés des délais d'intervention, qui sont variables en fonction de la nature et l'urgence des travaux.

En cas d'urgence, l'intervention est effectuée dans la journée. Sont considérés comme urgents les problèmes qui peuvent mettre en péril la sécurité des personnes ou des biens.

Vous serez, ensuite, directement contactés par notre prestataire ou entreprise afin de convenir d'un rendez-vous et d'organiser au mieux l'intervention. Dès que les travaux sont terminés, vous êtes invités à valider leur exécution par la signature du bon de travail.

### Contacts :

Pour le Haut Rhin : 03 89 46 65 08  
03 89 46 65 10

Pour le Bas Rhin : 03 90 40 47 37



## INFORMATIONS :

### Le décompte des charges locatives

Le décompte des charges locatives a pour objet de comparer chaque année les dépenses réelles de charges avec les provisions qui ont été payées mensuellement par les locataires pendant l'année écoulée. Chaque locataire reçoit, en milieu d'année, un décompte individuel. La SOMCO calcule au plus juste vos provisions mensuelles. Il est toutefois difficile de prévoir les variations liées aux conditions climatiques, aux coûts de l'énergie, et aux consommations individuelles de chaque famille.

Lors de l'envoi de ce document nos services sont à votre disposition pour vous aider à comprendre et contrôler votre décompte.

### L'enquête SLS

Début novembre, vous avez reçu un formulaire à remplir concernant une enquête d'occupation sociale et de ressources. Les informations collectées permettent de renseigner les statistiques d'occupation du parc social et de définir les locataires qui seront assujettis au SLS (Supplément de Loyer de Solidarité).

Ce document devait nous être impérativement renvoyé, complété et accompagné des avis d'imposition 2011 de tous les occupants du logement, avant le 2 janvier 2012.

Sans réponse de votre part ou en cas de réponse incomplète, la réglementation prévoit l'application d'une pénalité mensuelle de 7,62 € à laquelle peuvent s'ajouter les frais de dossier de 25 € et le SLS forfaitaire maximum.

Si vous aviez omis de répondre à l'enquête, vous pouvez toujours régulariser votre situation auprès de nos services et éviter d'être soumis aux pénalités !

### • Siège social :

20 Porte du miroir  
BP 1271 - 68055 Mulhouse cedex  
Tel : 03.89.46.20.20 - Fax : 03.89.56.22.95

#### Horaires d'accueil :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

### • Agence de MULHOUSE :

7 Avenue Foch - 68100 Mulhouse  
Tel : 03.89.36.88.55 - Fax : 03.89.36.88.63

#### Horaires d'accueil :

Lundi au vendredi : de 10h à 12h de 14h à 17h  
Permanences du médiateur : les mardis et jeudis après-midi

### • Agence de STRASBOURG :

6 rue Staedel - 67000 Strasbourg  
Tel : 03.90.40.47.37 - Fax : 03.90.40.47.30

#### Horaires d'accueil :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

### • Permanences des administrateurs élus par les locataires :

Madame ARNOLD, Messieurs OLIVIER et SKUBISZEWSKI :

Les 1<sup>ers</sup> mercredis du mois : de 9h à 11h

Les 3<sup>èmes</sup> mercredis du mois : de 14h à 16h

36 avenue Aristide Briand - 68100 Mulhouse