

A vos Côtés

N°2 - octobre 2012 - La gazette du locataire



Notre bâtiment, rue Pierre Large à Strasbourg

édito

Six mois déjà se sont écoulés depuis le premier numéro du journal des locataires. La rentrée nous a tous rappelés à nos préoccupations et les sociétés d'HLM sont au cœur de la forte mobilisation en faveur du logement.

Malgré les contraintes et les évolutions qui risquent de peser sur le logement social, la SOMCO continuera à remplir ses missions fondamentales. Concrètement, c'est poursuivre nos efforts de production de nouveaux logements en proposant un habitat de qualité adapté aux besoins : exemple d'un petit immeuble ancien de 4 logements, inauguré récemment, qui a été valorisé et intégré à l'environnement d'un quartier mulhousien. C'est aussi le souci permanent de réhabiliter et d'améliorer vos immeubles, illustré dans ces pages par deux opérations qui viennent de se terminer. Enfin, un aperçu de notre agence de Strasbourg et du métier de concierge témoigne de l'importance que nous accordons à la proximité avec les habitants et au lien social.

Sans plus attendre, nous vous souhaitons une bonne lecture.

Le Directeur Général
Andre GIRONA

PANORAMA :

A Strasbourg, une agence à votre service

Les acquisitions d'immeubles réalisées au cours des deux dernières années ont conduit la SOMCO à s'implanter dans le Bas-Rhin.

Si ce patrimoine est principalement situé sur la communauté urbaine de Strasbourg, nous sommes aussi présents sur Sélestat, Rosheim, Obernai ou La Broque.

L'antenne assurant la gestion des ces 800 logements est installée 6 rue de Staedel à Strasbourg, en face du stade de la Meinau.

L'équipe strasbourgeoise, sous la responsabilité de Monsieur Jacques GIOVANETTI, est composée d'une



chargée de clientèle et de trois gardiens d'immeuble. Pour assurer la réhabilitation du patrimoine un responsable technique complète l'équipe.

Dans ce numéro :

Page 2 : La réhabilitation de l'habitat

Page 4 : Les encombrants

Page 3 : Rencontre avec un concierge



ACTUALITES :

La réhabilitation de l'habitat

Réhabilitation Rue des Tuileries à RIEDISHEIM : Priorité aux économies d'énergie !

Dans le cadre du programme de réhabilitation de son parc locatif, la SOMCO a entrepris des travaux de réhabilitation importants sur les immeubles de la rue de la Tuilerie à Riedisheim, avec pour objectif premier l'amélioration de la performance thermique.

C'est pourquoi, les travaux ont prioritairement porté sur l'isolation des immeubles, toitures et façades, et le remplacement des fenêtres et volets roulants.

Par ailleurs, le chauffage collectif a été doté de deux nouvelles chaudières plus économiques en énergie.

En termes d'embellissements et d'image, les locataires apprécient la

réfection des peintures des cages d'escaliers et des façades qui vient donner aux immeubles une nouvelle jeunesse !

Le chantier, qui s'achève cet automne, permet d'atteindre les objectifs thermiques : le classement de performance énergétique, noté E avant les travaux, passe à la note C !

L'investissement de la SOMCO de 1,4 million d'euros viendra, non seulement d'améliorer le confort des logements, mais surtout permettra aux locataires de substantielles économies de charges !

Des locataires « Acteurs » de la réhabilitation de leur habitat

En janvier 2010, la SOMCO est devenue propriétaire, dans le Bas Rhin, de 6 pavillons jumelés dans la vallée de la Bruche à LA BROQUE près de SCHIRMECK.

Construites en 1979, ces maisons ne répondaient plus aux standards de confort et d'isolation actuels.

La SOMCO a décidé d'engager, en collaboration avec les locataires, un programme ambitieux de travaux destiné à donner une nouvelle jeunesse à cet ensemble immobilier.

Un diagnostic technique a permis de dégager les pistes d'intervention prioritaires, et c'est en concertation avec les locataires, que le programme de travaux a été défini. Les travaux ont notamment

porté sur l'isolation des façades et des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures et de nouvelles installations de chauffage. Le déroulement du chantier et les échanges lors des réunions hebdomadaires entre les intervenants et des locataires très impliqués dans la démarche, ont permis de mener à bien cette opération à la satisfaction générale.

Le 21 juin 2012 la réception des travaux a été prononcée en présence des locataires.

Rendez vous est pris auprès de nos locataires au printemps prochain pour un retour d'informations et une évaluation des résultats de cette rénovation.



5 rue Zierdt à Mulhouse : Inauguration d'un immeuble rénové

Le 5 juillet dernier, Bertrand SUCHET, Président de la SOMCO, et Jean ROTTNER, Maire de Mulhouse ont inauguré un petit immeuble du début du 20^e siècle, classique de la cité Briand, entièrement réhabilité.

Etaient présents de nombreux élus, les financeurs, les responsables de quartier ainsi que les locataires contents de pouvoir bénéficier de logements complètement rénovés en centre ville pour un loyer très attractif.

A l'issue des discours des officiels, dans

la cour arrière du bâtiment, les locataires ont invité tout le monde à découvrir leurs logements.

Cette rénovation contribue également à la démarche de transformation du quartier initiée par la Ville. Le sentiment exprimé par Madame Lydia PIERROT, locataire, à Monsieur le Maire témoigne d'une évolution qui est en marche : « après une appréhension de m'installer dans un quartier que je ne connaissais pas, je constate, aujourd'hui, qu'en fait, on vit très bien ici... »

INTERVIEW :

Rencontre avec un concierge : Votre interlocuteur direct !

La fonction de gardien d'immeuble est l'un des éléments essentiels de la politique de proximité de la SOMCO. Présent et habitant sur le quartier, à la fois technicien et médiateur, cette polyvalence fait de lui un facteur clé de la qualité de vie dans un immeuble.

Afin de mieux connaître et comprendre son rôle, nous avons rencontré l'un d'entre eux, Monsieur Ozcan GULER, dans un quartier de Strasbourg-Cronenbourg.

Racontez nous votre journée de travail

De bonne heure sur mon lieu de travail, ma journée est principalement organisée autour du maintien de la propreté et l'entretien des parties communes. Lors de ma tournée, je vérifie le bon fonctionnement des équipements et installations et je contrôle le travail effectué par les prestataires intervenants sur le site. Ma présence sert également à nouer des relations avec les habitants, les jeunes, les parents et les personnes âgées du quartier, qui apprennent petit à petit à se familiariser avec le rôle du concierge.

Pour vous, qu'est ce que les locataires attendent de votre travail ?

Je représente le lien entre le locataire et le bailleur. La SOMCO privilégie cette relation avec les locataires dans sa gestion de proximité et elle a mis en place le poste que j'occupe. Beaucoup de locataires, surtout

parmi les personnes âgées, rencontrent des difficultés avec leurs papiers. Dans ces situations, je suis en quelque sorte l'intermédiaire pour signaler les problèmes techniques et administratifs qui les tracassent.

Qu'aimez-vous dans votre rôle de concierge ?

Mon métier c'est avant tout du contact et de la pédagogie. Quand je constate que quelque chose ne fonctionne pas, je frappe à la porte des locataires et j'entame un dialogue pour comprendre, expliquer et éviter que la situation ne se reproduise. Mais je suis là aussi, et c'est souvent le cas, pour dire bravo quand le comportement des habitants contribue au « bien vivre » dans le quartier.

En quelques mots, qu'aimeriez-vous dire à vos locataires ?

Nous sommes tous responsables de l'environnement dans lequel nous vivons : plus nous le respectons et mieux nous vivons. Souvent, il suffit de gestes très simples. Par exemple, signaler rapidement tous dégâts ou défauts, assurer son tour de nettoyage du palier.

Nous vivons dans de petits ensembles où tout le monde se connaît, alors essayons tous de nous respecter, et nous vivrons beaucoup mieux.

Je tiens à remercier les locataires qui me permettent de travailler en bonne relation et dans un climat de compréhension.



M. Ozcan GULER,
concierge à Strasbourg-
Cronenbourg.

EN BREF :

Vous avez fait la fête !

« Nous tenions à vous remercier tous pour votre engagement et votre participation afin que, cette année encore, les fêtes de vos quartiers soient une vraie réussite.

Même si certains hésitent encore à descendre partager ce petit moment de convivialité, vous êtes toujours plus nombreux à franchir le pas.

C'est lors de ces moments que l'on découvre ses voisins, et leurs enfants, avec qui vous vivez tous les jours. Apprendre à se connaître permet plus de confiance, de respect, de tolérance, de solidarité et de sécurité... Et c'est le gage d'une qualité de vie dans vos immeubles »



640 €

C'est le coût annuel que peut atteindre une petite fuite sur la chasse d'eau d'un WC !

Un filet d'eau à peine visible entraînera une surconsommation de plus de 13 m³ par mois, soit 160 m³ par an !

Sur la base d'un prix moyen de 4 € le m³ d'eau, la surconsommation au bout d'un an représentera la somme de 640 € !

L'importance de la somme mérite de vérifier régulièrement ses installations.

VIE PRATIQUE :

Les encombrants dans les parties communes

Un environnement agréable participe largement à la qualité de vie que chacun souhaite dans son immeuble.

Préserver et respecter cet environnement dépend de la bonne volonté de chacun : il suffit d'observer quelques règles simples pour qu'un immeuble reste un endroit accueillant et où il fait bon vivre. Il est important de ne pas entreposer d'objets encombrants dans les parties communes (vélos, cyclos, sacs poubelles, meubles...). Les déchets encombrants, huiles de vidanges ou tout autre produit sont à déposer à la déchetterie.

Nous rappelons que le règlement intérieur en vigueur dans les immeubles de la SOMCO interdit d'entreposer des encombrants dans les parties communes de l'immeuble... pour le bien être de tous.



CONSEIL :

Comment détecter une fuite d'eau ?

Pour déceler les fuites, le meilleur moyen est de surveiller l'index de votre compteur d'eau :

- le soir, avant de vous coucher, vérifiez qu'aucune installation utilisant de l'eau ne fonctionne et relevez l'index de votre compteur.
- à votre réveil, relevez à nouveau l'index.

Si le chiffre a varié, c'est que votre installation fuit.

Dans ce cas, vérifiez votre installation intérieure, et notamment les « nids à fuites » : chasse d'eau, robinets et soupapes de sécurité des ballons d'eau chaude

Mme HERBST : « je suis très heureuse de pouvoir créer ce jardin selon mon imaginaire et ainsi m'offrir la joie de vivre dans un décor somptueux.. parce que j'aime la nature ! »



INFORMATIONS :

L'enquête SLS (Supplément de Loyer de Solidarité)

L'enquête de ressources est une obligation légale qui s'impose à tous les organismes d'HLM. Cette enquête a pour but de vérifier les ressources des locataires au regard de la réglementation HLM.

Comme chaque année, si vous êtes destinataires du formulaire d'enquête SLS, il conviendra impérativement de nous le retourner, dans le délai d'un mois, complété et accompagné des avis d'imposition ou de non-imposition (reçu en 2012 sur les revenus de l'année 2011) de tous les occupants du logement. Ces documents seront traités en toute confidentialité par nos services.

Nous attirons votre attention sur les conséquences financières d'une absence de réponse : la réglementation prévoit, en cas de non réponse, des frais de dossier de 25 € et, surtout, l'application du maximum du Supplément de Loyer de Solidarité, dont le montant pourrait, dans certains cas, être équivalent à votre loyer actuel !

Afin de vous épargner ces désagréments, ayez le réflexe de nous retourner, sans tarder, votre formulaire d'enquête et les justificatifs.

Pour tous renseignements complémentaires concernant cette enquête, n'hésitez pas à consulter nos services.

• Siège social et agence commerciale :

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 8h30 à 12h et de 14h à 17h

• 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 8h30 à 12h et de 14h à 17h

• Permanences des administrateurs élus par les locataires :

Madame ARNOLD, Messieurs OLIVIER et SKUBISZEWSKI :

Les 1^{ers} mercredis du mois : de 9h à 11h
Les 3^{èmes} mercredis du mois : de 14h à 16h
36 avenue Aristide Briand - 68100 Mulhouse