

A vos Côtés

N°5 - septembre 2014 - La gazette du locataire



édito

A la période estivale des vacances succède la rentrée des classes et la reprise des activités.

Comme pour beaucoup d'entre nous, c'est le moment de reprendre les nombreux chantiers, ceux que nous avons engagés et ceux qui nous attendent.

Des nouvelles réalisations qui se terminent et qui ont déjà accueilli leurs habitants, à celles qui viennent de démarrer, des projets de rénovation du patrimoine aux nouveaux concepts qui émergent, c'est un aperçu du volume d'activité et d'investissement de la SOMCO que nous abordons dans ces pages.

Nous n'oublions pas de soutenir la vie dans nos quartiers et d'améliorer autant que possible le service aux locataires.

Une prochaine étape sera franchie avec le nouveau site internet de la SOMCO qui sera prochainement opérationnel et qui permettra de mieux communiquer et de mieux vous informer.

Nous vous donnons très bientôt rendez-sur le site www.esh-somco.com !

Le Directeur Général
Andre GIRONA

PANORAMA :

Un projet de jardin partagé !

La SOMCO a été sollicitée par un groupe de locataires pour mettre en valeur les espaces verts situés à l'arrière des logements de la rue Thierstein, à Mulhouse.

Une première réunion a permis d'échanger sur les attentes des uns et les contraintes des autres. Cette rencontre a été complétée par la visite d'un jardin partagé en pied d'immeuble à Colmar.

Un jardin partagé qu'est-ce que c'est ?

Un jardin partagé est un jardin créé, cultivé et animé par les habitants. C'est un lieu de calme, ouvert sur le quartier, qui favorise les échanges entre voisins

de toutes les générations et toutes les cultures. Dans un jardin partagé on dés-herbe, on plante, on récolte, on y parle aussi bien de culture sans pesticide, de compostage, ou de recettes de cuisine.

Historique

Le premier jardin partagé est né à New-York dans le quartier de Manhattan. Au début des années 70, la ville connaît une crise financière, de nombreux bâtiments sont abandonnés puis démolis avant de devenir des terrains vagues. C'est l'artiste Liz Christy qui a l'idée de végétaliser ces friches.

Elle réunit un groupe d'amis et de voisins pour créer le premier jardin communautaire.

Dans ce numéro :

Page 2 : Une nouvelle construction
Résidence « Côté Jardins »

Page 3 : Le Service Recouvrement

Page 4 : La régularisation des charges



Un projet de jardin partagé ! (suite)

Il existe aujourd'hui plus de 600 jardins partagés à New-York et le phénomène s'est propagé pour prendre de l'ampleur dans le reste du monde.

Démarche à construire

Créer un jardin partagé est une démarche complète, c'est un travail de partenariat. Il convient d'impliquer les différents acteurs mais aussi de résoudre de

nombreuses questions (la taille du potager, la gestion de l'eau, les règles de participation, la prise en charge des coûts...).

Cette démarche est un vrai projet qui nécessite l'adhésion de nombreux acteurs, et qui se construit pas à pas.

Il reste à relever ensemble ce défi dans un esprit d'ouverture afin de pouvoir un jour échanger conseils, légumes, recettes et bonne humeur entre voisins.

ACTUALITES

Coup d'envoi d'une **nouvelle** construction

Fruit d'un partenariat avec la Ville de Riedisheim, le chantier du futur ensemble immobilier, comprenant une école maternelle et 36 logements, a été lancé le 6 juin dernier.

Il s'agit d'un projet exemplaire et innovant, tant dans son montage financier, dans l'optimisation du foncier disponible, que dans une architecture qui permettra

son intégration dans le milieu urbain résidentiel et contribuera au renouveau du quartier.

Les immeubles combineront, à la fois, des logements individuels et du petit collectif. La nouvelle école sera intégrée à la construction tout en disposant d'espaces et d'accès indépendants.



Résidence « **Côté Jardins** »

Voilà déjà 8 mois que les premiers locataires ont investi les logements de la Résidence « Côté Jardins » rue Buhler à Mulhouse.

Ces logements sont exceptionnels à plusieurs titres : les surfaces proposées sont très largement supérieures aux normes habituelles et chaque logement bénéficie d'un « jardin d'hiver » de près de 30 m², et d'un balcon.

De plus, les locataires ont pu également faire de substantielles économies de chauffage grâce au label basse consommation de cette construction atypique qui marque le renouveau du quartier Vauban-Neppert.

Quelques témoignages de nos nouveaux locataires : Mme Bechtel et Mlle Tanchella, mère et fille habitent depuis 6 mois dans la nouvelle résidence : « nous

sommes vraiment heureuses de pouvoir profiter d'un jardin d'hiver et de pièces à vivre avec de tels volumes »

Mme et M. Franc : « La qualité des relations avec nos voisins est excellente et nous sommes heureux de pouvoir profiter d'un grand logement pour un loyer très attractif. ». Habitant en rez-de-chaussée avec jardin, ils ont su tirer profit de cet espace vert : les tomates et salades de leur jardin ne devraient pas tarder à finir dans leurs assiettes.

Mme Smailova-Ledain : « Ça change le quotidien d'habiter un tel appartement. Je suis vraiment heureuse de profiter de ces espaces avec mes deux petites filles. »

La dernière tranche du projet sera livrée début d'année prochaine. Gageons qu'elle rencontrera le même succès.

Réhabilitations thermiques

En 2012, des résidences ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique, principalement par isolation des façades par l'extérieur. Aujourd'hui, après un hiver et une saison de chauffe complète, il nous a paru important de vous faire partager le témoignage de certains locataires. « La rénovation des maisons de la rue de Lorient à MULHOUSE, a permis d'améliorer nettement le confort thermique en été

comme en hiver. », souligne Monsieur COLLARD, « Mais l'impact est significatif sur le coût du chauffage, puisque les travaux d'isolation ont permis de dégager une économie de près de 50% sur la consommation de chauffage. ». Mêmes échos de la part des habitants des immeubles collectifs, Rue de la Tuilerie à RIEDISHEIM : Madame ARNOLD, locataire, souligne « la différence de confort est vraiment surpre-

nante, et surtout les économies ne sont pas négligeables. ». Les premiers chiffres des consommations de chauffage de nos immeubles de la rue Scotto à Illkirch, réhabilitation terminée en 2013, présagent déjà de belles économies. Les bénéfices d'une réhabilitation sur le confort de vie et les économies d'énergie permettent d'oublier les inconvénients temporaires des travaux et le réajustement des loyers.

FOCUS :

Présentation du Service Recouvrement

Au cours d'une vie, chacun peut se trouver dans une situation financière difficile : séparation, perte d'emploi, maladie et autres accidents de la vie peuvent conduire à des difficultés et vous mettre dans l'impossibilité de régler votre loyer.

Dans ce cas, il est important d'avoir des interlocuteurs pour en parler et vous aider à trouver des solutions.

N'hésitez pas à contacter, ou à venir rencontrer, le Service Recouvrement de la SOMCO.

Une solution pour chaque situation !

Une équipe de trois personnes est à l'écoute des locataires et peut vous conseiller afin de régulariser votre impayé et repartir sur de bonnes bases. C'est en agissant le plus tôt possible, que l'on peut éviter que les choses se dégradent et entraînent des procédures lourdes de conséquences.

Dès le premier impayé, les locataires reçoivent une lettre de rappel : il ne s'agit pas d'accuser ou de faire peur, mais d'inciter à prendre un contact pour vous aider :

« On invite les personnes à venir nous voir pour comprendre leurs difficultés : dans un climat de confiance, on peut évaluer leurs situations, leur possibilités et envisager un échéancier de paiement réaliste. » précise Anne Waeselynck en charge du service.

Qu'il s'agisse d'un retard ponctuel de paiement ou de difficultés plus sérieuses, un entretien ou une rencontre permettra d'expliquer votre situation et, dans la majorité des cas, une solution amiable est trouvée, en liaison, parfois, avec les partenaires sociaux.

Eviter le pire !

Ignorer les relances et fermer les yeux en se disant que tout va s'arranger peut amener à une procédure judiciaire ou contentieuse. Par ailleurs, vous risquez de perdre le bénéfice de vos aides au logement.

Même lorsque le Tribunal est saisi, il est encore temps de réagir et de prendre contact avec le service contentieux de la SOMCO.



Notre équipe : Mesdames Waeselynck, Aboulmajd et Janssen.

Nous contacter :

3 numéros à votre disposition pour joindre notre Service Recouvrement :

- 03 89 46 65 13
- 03 89 46 63 14
- 03 89 46 65 12

Pour les locataires du Bas-Rhin, vous pouvez aussi contactez l'Agence de Strasbourg au 03 90 40 47 37.

EN BREF :

Fête des voisins



Le vendredi 23 mai 2014, comme chaque année, l'Association Sportive Sociale et Culturelle de l'Île Napoléon du quartier de la Rotonde à RIXHEIM, présidée par Madame BAYRAM, a organisé de main de maître, avec son équipe de bénévoles, la traditionnelle fête des voisins. De nombreux résidents ont ainsi pu partager un bon moment en dansant au rythme des musiques entraînantes du D-J. Cette soirée a été ponctuée par un magnifique feu d'artifice offert par la SOMCO.

Autre quartier en fêtes ce soir là, « La Cour St Fiacre » à RIEDISHEIM, sous l'impulsion du dynamique Monsieur OLIVIER. Originalité : cette année la fête a été ouverte à l'ensemble des habitants du quartier de la Hardt sur un terrain aimablement mis à disposition par un entrepreneur local.

Cette initiative qui a permis de créer des liens entre les habitants mérite d'être pérennisée. D'autres quartiers, toujours avec le soutien de la SOMCO, ont choisi des dates différentes, comme, par exemple, le 21 juin, à l'occasion de la Fête de la musique. Le principe reste le même : échanger, faire connaissance et partager entre voisins.

Vous avez un voisin formidable !

Monsieur Filosi, locataire au 2 rue Verdi à Lutterbach, est passionné par la culture Amérindienne, et particulièrement par celle de la tribu des LAKOTA du nord (Sioux). Sa collection est riche de plus de 150 statuettes et de divers objets tels que des calumets, des arcs et carquois tomahawks, des plumes, des couteaux, etc... Une pièce entière de son logement est dédiée à cette collection.

Dans le cadre de l'association France Lakota, (qui fournit des cahiers, livres et crayons aux écoles) Mr Filosi a pu se rendre dans la réserve de cette tribu, en immersion totale, où il a vécu cette aventure comme un rêve. Son projet actuel est de relancer une collecte de fonds, via l'association, pour retourner à la rencontre de ces jeunes écoliers indiens, les bras chargés de livres.



VIE PRATIQUE :

La régularisation des charges



Les charges locatives sont payées, chaque mois, sous forme de provisions (ou avances) et font l'objet d'une régularisation annuelle en fonction de leur montant réel.

Elles comprennent, principalement, l'entretien des parties communes, la taxe sur les ordures ménagères, le chauffage lorsqu'il est collectif, la consommation d'eau le cas échéant...

La régularisation des charges, établie sur l'année précédente, est répartie par nature de charges en fonction de votre surface habitable ou en fonction des relevés des compteurs.

Dans un immeuble en copropriété, la répartition s'effectue en fonction du règlement de copropriété, selon les tantièmes de chaque logement. Les différents contrats et prestations sont gérés par un syndic. Les comptes de charges sont soumis préalablement au vote des différents copropriétaires en assemblée générale.

Ce n'est qu'ensuite que la SOMCO pourra établir les décomptes de charges des locataires, ce qui nécessite un délai supplémentaire. Vos charges évoluent selon le cas, en fonction :

- des différentes augmentations contractuelles (espaces verts, nettoyage,..)
- de la consommation individuelle d'eau,
- du chauffage, lorsqu'il est collectif. Ce poste peut varier fortement, en fonction de la rigueur de l'hiver ou des augmentations du coût de
- l'énergie (gaz, fuel..)
- des évolutions des tarifs publics (prix de l'eau, taxe d'ordures ménagères)

Les provisions de charges sont réajustées au mois d'août en fonction des charges de l'ensemble de la résidence. Si vous le souhaitez, vous avez la possibilité de contacter nos services et demander un ajustement personnalisé de vos provisions de charges afin d'éviter un rappel important.

Nous rappelons également, que dans un souci de transparence, vous avez la possibilité de prendre rendez-vous pour prendre connaissance du détail des charges locatives qui vous sont facturées.

INFORMATIONS :

En 2014, élections de vos représentants !

A la fin de cette année, les locataires seront appelés à élire leurs trois représentants, qui siègeront aux conseils d'administration de la SOMCO.

Le vote sera effectué par correspondance et le dépouillement aura lieu le 3 décembre 2014.

5 BONNES RAISONS DE PARTICIPER AU VOTE !

- Parce que voter, c'est s'exprimer
- Parce que les représentants défendent les intérêts des locataires
- Parce que les représentants sont aussi des locataires de la SOMCO,
- Parce que vos représentants participent aux prises de décision qui concernent directement les locataires
- Parce que voter, c'est facile : un bulletin dans une enveloppe pré affranchie.

Vous serez informés, fin Septembre, des modalités et du déroulement de ce scrutin.

• Siège social et agence commerciale :

20 Porte du miroir
CS 81271 - 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 sur rendez-vous :

Les 3^{èmes} mercredis du mois : de 14h à 16h,
au 36 avenue Aristide Briand - 68100 Mulhouse
Mme ARNOLD : 03 89 46 31 26

M. OLIVIER : 06 47 69 09 95

M. SKUBISZEWSKI : 06 59 45 23 21

Contact : vosrepresentants@esh-somco.fr