

LE MAG

Grand angle :

face à la crise

énergétique _ p.6



EDITO

La page 2022 vient de se tourner, elle nous laissera le souvenir d'une année marquée par l'actualité mondiale et ses répercussions socio-économiques. Les mois qui s'annoncent sont qualifiés de difficiles. Il convient à chacun, et peut-être encore plus aux bailleurs sociaux, de veiller à préserver la qualité de vie de tous et de s'attacher à ne laisser personne sur le bord du chemin.

Réduire votre facture énergétique.

SLH s'y emploie depuis de nombreuses années, notamment en déployant d'ambitieux programmes de rénovation énergétique. En 2023, cet engagement sera renouvelé et 9,5M€ seront investis pour la réduction de votre facture énergétique et l'amélioration de vos conditions de vie.

Moduler nos augmentations de loyer.

Parallèlement, conscients des difficultés financières engendrées par la flambée des prix de l'énergie, nous avons fait le choix de moduler nos augmentations de loyers et préserver les locataires les plus exposés.

L'année 2023 sera une année charnière pour notre office. Les valeurs d'agilité, de proximité et de qualité seront nos guides pour les mois à venir. Ces valeurs, nous avons souhaité les incarner dans une nouvelle ligne éditoriale, à votre écoute et plus proche de vous.

Je vous souhaite à tous une très belle année 2023, et une bonne lecture !

Isabelle Leroy

Présidente
de Sèvre Loire
Habitat.

MON BAILLEUR SOCIAL EN BREF

Nouvelle identité Sèvre Loire Habitat !

A l'occasion de ses **100 ans**, Sèvre Loire Habitat a décidé de faire évoluer son identité graphique : un logo plus simple, plus claire, plus souple... Plus proche de vous !



1922

2022



Meilleurs vœux

ENQUÊTE SATISFACTION 2022 *

Accueil bailleur

97% de locataires satisfaits de notre accueil physique.

Note entrants

8,4 C'est la note donnée par les nouveaux locataires pour leurs conditions d'entrée. C'est la meilleure note de la région !

Logement

83% de locataires satisfaits ou très satisfaits de leur logement.

Rapport qualité/prix

80% de locataires satisfaits ou très satisfaits du rapport qualité/prix de leur logement.

Propreté

72% de locataires satisfaits ou très satisfaits des parties communes.

Mais 69% pointent la négligence des autres locataires en matière de propreté.

Afin d'aller encore + loin dans l'amélioration de nos services, votez pour 3 actions prioritaires :



* Enquête réalisée par le Cabinet Règle de Trois en juillet 2022 auprès d'un échantillon représentatif de 600 locataires.

Partagez vos plus beaux clichés !

Instants insolites, moments partagés, détails sublimes...

Partagez vos meilleures photos de Sèvre Loire Habitat : elles seront peut-être sélectionnées pour être publiées dans le prochain numéro du MAG !

Comment participer ? Envoyez-nous vos photos au format numérique sur oph@slh-habitat.fr (#MonSLH dans l'objet d'email), ou en message privé sur le compte Facebook @SevreLoireHabitat.



1. Quartier Favreau _ 2. Dépouillement élections locataires _ 3. Pose 1ère pierre La Romagne _ 4. Animation quartier Jean Monnet _ 5. 100 ans de Sèvre Loire Habitat _ 6. Vitrine de Noël, commerce Clairefontaine

PRÈS DE
CHEZ MOI



**INFO
CHANTIERS**



La Romagne

6 nouveaux logements individuels

Sèvre Loire Habitat complète ainsi son offre locative sur le Domaine de la Croix des Rouleaux.

Livraison prévue : octobre 2023

Architecte : À Propos Architecture

Sèvremoine

6 nouveaux logements locatifs adossés à la médiathèque de quartier

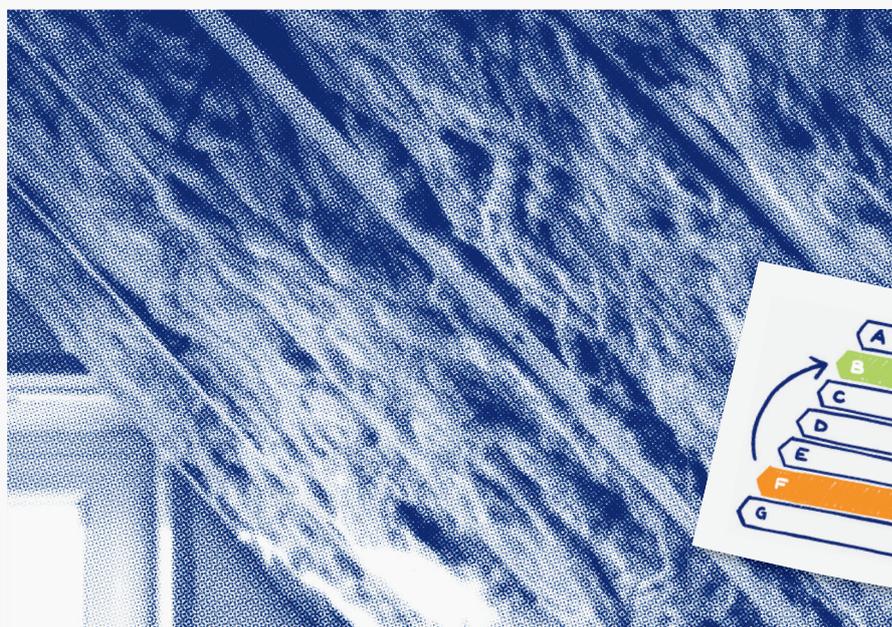
Cette opération s'inscrit dans le projet du réaménagement du centre-bourg. Elle est réalisée dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage désignant la commune de Sèvremoine comme maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux.

Livraison prévue : décembre 2023

Architecte : Bigre! Architecture

Objectif zéro logement énergivore d'ici 2025

Les travaux de rénovation thermique des logements Sèvre Loire Habitat se poursuivent dans les communes : alors que les chantiers de Chanteloup-les-Bois et Roussay se terminent, ceux de La Romagne, Yzernay, Maulévrier, le Puy-Saint-Bonnet, le May-sur-Evre et les Cerqueux débuteront en 2023.



Isolation des combles



COUPURES D'ÉLECTRICITÉ PROGRAMMÉES

Les services de l'Etat nous ont informés de mesures de délestage possibles en cas de déséquilibre du système électrique national. Concrètement, il s'agit de coupures électriques programmées, d'une durée de deux heures consécutives qui pourraient affecter certaines portions de départements. Les périodes concernées sont les jours de semaine et les créneaux visés se situent entre 8-13H et 18-20H. Les secteurs concernés seront identifiés la veille au soir et informés dans les meilleurs délais, notamment en cas d'immobilisation des ascenseurs.

Le site Ecowatt vous permet de suivre en temps réel les risques de tension : www.monecowatt.fr

Ces travaux de rénovation thermique se traduisent par différentes actions qui vont permettre de passer de l'étiquette énergétique F à B : pose de pompes à chaleur, réfection de l'isolation des combles, amélioration de la ventilation.

Il seront ensuite complétés par le lavage des façades et le traitement des couvertures, la rénovation des pièces humides (cuisine, salle de bains, WC), le remplacement des baignoires par des bacs à douche.

PASSER DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE F À B

A NOTER : Les travaux en site occupé sur Colline et sur le secteur rural ont été suspendus depuis l'été 2022. En effet, l'entreprise mandatée pour réaliser ces travaux a cessé son activité sur ces

chantiers. Une procédure de résiliation du marché a été lancée afin de pouvoir consulter de nouvelles entreprises aptes à reprendre les travaux interrompus. Ceux liés à la rénovation thermique ont toutefois été maintenus afin de vous faire bénéficier au plus vite d'une baisse des consommations énergétiques.

11 M€ millions de travaux



310 logements concernés



En action pour le cœur de ville de Cholet

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, Sèvre Loire Habitat participe activement à la dynamisation du centre-ville de Cholet.

En effet, Sèvre Loire Habitat dispose d'un immeuble d'habitation composé d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de deux logements répartis sur les étages supérieurs, à deux pas de l'église Notre Dame, rue Jean-Paul II.

La cellule commerciale était vacante et les 2 logements nécessitaient des travaux de rénovation importants. Afin de répondre aux besoins actuels de logement en centre-ville, une restructuration totale est en cours pour créer 2 logements T3 disposant chacun d'une entrée indépendante. Les travaux de restructuration de ce bâtiment permettront de proposer des logements avec une étiquette énergétique B.

À NOTER : L'OPÉRATION ENTRE DANS LE DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE ET BÉNÉFICIE AINSI D'UN FINANCEMENT ACTION LOGEMENT.

LIVRAISON : ÉTÉ 2023
ARCHITECTE : INSO

NOUVEAUX SERVICES HABITANTS

Dans le cadre de la réhabilitation du quartier Colline, Sèvre Loire Habitat a souhaité apporter de nouveaux services aux habitants :

Un ancien appartement en RDC a été transformé en 2 locaux d'activité, ouverts aux professionnels de l'insertion et de l'action sociale :

- L'Appart ECO-ACTIF, géré par l'Actif-régie de quartier, propose des ateliers cuisine et des sessions de sensibilisation aux éco-gestes.
- L'appartement Centre Social Horizon.

LIVRAISON DES LOCAUX :
décembre 2022

L'APPART
ECO ACTIF

HOME CONNECT ARRIVE BIENTÔT CHEZ VOUS

C'est quoi ?

Un sticker avec un QR code positionné dans chaque logement et chaque partie commune.

Ça sert à quoi ?

À déposer à tout moment et en quelques clics une réclamation technique auprès de nos services.

Et après ?

Je peux ensuite suivre le traitement de ma demande.

Ça fonctionnera à partir de quand ?

La mise en service est prévue dans tous les logements Sèvre Loire Habitat au printemps 2023.

HOME
Connect

4 NOUVEAUX REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Elus le 8 décembre 2022 avec un taux de participation de 17,59%, 4 nouveaux représentants* siégeront au Conseil d'Administration et au Conseil de Concertation Locative.

Un élu a été désigné pour chacune des instances suivantes : Bureau du Conseil d'Administration, Commission d'Attribution, Commission Ventes, d'Adaptation et Communication.

^(*) Confédération Nationale du Logement : 513 voix / 2 membres élus (Chantal BAUDON et Joël BARREAU)
Confédération Générale du Logement : 461 voix / 2 membres élus (Patricia MACE et Jean-Christophe JOUET)

De locataire à propriétaire : c'est à vous !

Dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale, Sèvre Loire Habitat s'est engagé auprès de l'Etat à offrir à une partie de ses locataires la possibilité d'acquérir leur logement.

Les locataires en place depuis au moins deux ans dans des logements situés aux adresses suivantes peuvent être concernés :



- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Cholet | 1 et 3 Max Jacob
11, 13, 15 av. de la Richardière |
| 2. Vezins | Rue de la Porte |
| 3. Chanteloup-les-Bois | Rue des Genêts |
| 4. Le Fief-Sauvin | Rue de la Foulonnrière |
| 5. Les Cerqueux | Rue des Ouches
Rue du Sacré Coeur |
| 6. La Plaine | Rue des Roses |
| 7. La Chapelle-St-Florent | Rue des Buissons |
| 8. Torfou | Rue du Viaduc |
| 9. La Salle-et-Chapelle-Aubry | Rue Jousselin |
| 10. Yzernay | Rue Vandangeon |
| 11. Roussay | Allée des Glycines,
Rue du Vigneau |
| 12. Maulevrier | Rue Alexandre Marcel |

L'acheteur doit obligatoirement s'engager à occuper son bien en tant que résidence principale pendant 5 ans. Avec son accord, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, peuvent aussi se porter acquéreurs.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS :

Contactez Nicole BITEAU
au Service Commercialisation
nicole.biteau@slh-habitat.fr
02 41 75 25 38

MON HABITAT EN TRANSITION

Face à la crise énergétique : la nécessité de réhabiliter

Bien avant la guerre en Ukraine et la hausse des coûts de l'énergie, les enjeux environnementaux nous avaient alertés sur la nécessité de réduire les consommations énergétiques de nos logements, et leurs émissions de gaz à effet de serre. Sèvre Loire Habitat, comme l'ensemble du mouvement HLM, s'y était engagé en l'inscrivant comme un axe majeur de son Plan Stratégique Patrimonial 2016-2026. L'impératif économique conjugué à l'urgence écologique nous conduisent à redoubler d'efforts.

Un patrimoine en bon état, des exigences environnementales et économiques qui se renforcent

Bonne nouvelle : la qualité thermique de notre patrimoine immobilier (3,9% de logements classés F et G) est supérieure à celle du parc social ou privé (respectivement 7 et 17%). Les programmes de réhabilitation d'ores et déjà engagés ont permis d'éradiquer au fil des années les programmes immobiliers les plus défaillants.

Sur le plan national, la suppression des passoires énergétiques est prévue pour 2028. Sèvre Loire Habitat a fixé cette échéance à 2025.

Sèvre Loire Habitat dispose d'un patrimoine immobilier plutôt moins énergivore que la moyenne nationale. En effet, 53% de nos logements disposent d'une étiquette énergétique A, B ou C. Ce taux est de 44% pour l'ensemble du parc social et 25% pour l'ensemble des logements en France.

OBJECTIF 2025 : SUPPRESSION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Conformément aux engagements pris dans notre Plan Stratégique Patrimonial 2016-2026, nous poursuivons nos investissements afin de réduire la facture énergétique de nos locataires et l'impact environnemental de nos habitations.

Parallèlement, nous avons la volonté d'intervenir aussi sur les logements les plus énergivores (classés C, D et E). Les opérations de réhabilitation conduites récemment ont ainsi permis de réduire de manière drastique les consommations énergétiques. Sur Villeneuve, la consommation moyenne de chauffage a été réduite de 60% et sur les Câlins de 34%.

Les moyens mis en place pour atteindre cet objectif visent : l'isolation des façades et des combles, le remplacement des modes de production de chauffage et d'eau chaude, le remplacement des menuiseries extérieures ou la modernisation des systèmes de ventilation.





Réhabilitation Colline

D'importantes opérations ont été récemment engagées :

- Réhabilitation des 324 logements de Colline
> coût moyen : 40.000€ / logement.
- 1^{ère} tranche de 166 logements en secteur rural
> coût moyen : 33.000€ / logement.
- 2^{nde} tranche de 144 logements en secteur rural
> coût moyen : 39.000€ / logement.

+ 9,5 M€ d'investissements prévus en 2023 pour les réhabilitations!

De nouveaux programmes seront lancés prochainement :

- Réhabilitation des 5 tours de Favreau (267 logements)
> lancement des études en 2023.
- Réhabilitation de la Tour Botrel (16 logements)
> lancement des études en 2024.
- Réhabilitation des Richardières - bâtiments Athos et Porthos (180 logements) > lancement des études en 2025.

Deux opérations phares pour 2023

Pour aller plus loin dans la transition énergétique, Sèvre Loire Habitat s'engage dans des opérations innovantes, en construction comme en réhabilitation :

1. Trémentines - les Hauts de Pichin **Construction de 7 logements**

Le projet de construction répondra à des critères de Haute Performance Environnementale et de réduction de l'empreinte carbone avec pour objectif d'atteindre un niveau E3C1 : limiter les consommations énergétiques et les émissions de carbone sur l'ensemble

du cycle de vie du bâtiment grâce à la sobriété du bâti et à la mise en place d'énergie renouvelable.

En effet, chaque logement sera équipé de panneaux solaires et d'une pompe à chaleur pour le chauffage.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Depuis le 1er janvier 2022, la Réglementation Environnementale 2020 est entrée en vigueur. Elle renforce les exigences en matière de performance énergétique et de confort, tout en diminuant l'impact carbone de nos nouvelles constructions.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

2. Quartier les Guignardières Réhabilitation de 44 logements



Les futurs travaux doivent démarrer au début de l'été 2023 pour une durée totale de 11 mois. Ils ont été présentés aux locataires lors d'une rencontre le 3 novembre 2022.

Le volet énergétique constitue la phase majeure de cette opération. Les pavillons passeront d'une étiquette énergétique D à B. Les émissions de gaz à effet de serre passeront d'une étiquette D à A.

Pour atteindre cet objectif, des interventions sont prévues sur la partie extérieure des logements (mise en œuvre d'un bardage et d'une isolation neuve sur la totalité des façades, remplacement des portes

d'entrée) mais aussi sur la production intérieure d'énergie (remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur, mise en place de têtes thermostatiques, remplacement de deux radiateurs).

Des travaux complémentaires de mises aux normes (électricité, VMC) et d'amélioration du confort (réfection des cuisines et salles de bains, installation de douches) viendront compléter ce programme.

Le cabinet Alteresco, assisté de Grégoire Architectes, ont été retenus pour conduire cette opération. Coût total estimé à 77.000€ par logement.

Point de vue

« Notre défi d'aujourd'hui réside dans la transformation écologique et énergétique inscrite dans les lois Energie -Climat et Climat & Résilience. Tous nos efforts devront converger vers cet objectif. »

**+ DE 1600
LOGEMENTS
SÈVRE LOIRE HABITAT
UTILISENT DES ÉNERGIES
RENOUVELABLES
(CHAUFFAGE BOIS, EAU
CHAUDE SOLAIRE...).**



Bernard Graveleau, Directeur Général de Sèvre Loire Habitat.

MON BAILLEUR
ME DIT TOUT!

Comment est calculée mon augmentation de loyer?

Chaque année au 1er janvier, les loyers sont révisés :
pourquoi et comment ? SLH vous explique tout !

Comment est fixée l'augmentation ?

L'indice de référence des loyers (IRL) évolue chaque année : sa variation par rapport au second semestre de l'année précédente détermine le maximum de l'augmentation du loyer que les propriétaires de logements peuvent appliquer.

Pour 2023 cette hausse ne peut pas excéder 3,6%.

Est-il possible d'aller au-delà de cette augmentation légale ?

Pour faire suite à une réhabilitation du patrimoine, le préfet peut autoriser Sèvre Loire Habitat à aller au-delà, dans la limite de 5% en sus de la variation de l'indice. Sèvre Loire Habitat n'a toutefois jamais actionné ce dispositif dérogatoire, préférant que les locataires bénéficient pleinement des économies de charges réalisées.

Les logements classés F et G sont-ils concernés par l'interdiction de révision des loyers ?

Non, seul le parc locatif privé est concerné.

Alors, quelle règle va s'appliquer au 1^{er} janvier 2023 ?

Nombre de nos confrères ont fait le choix d'appliquer, pour tous, une augmentation de 3,6%. Toutefois, soucieux de ne pas pénaliser les ménages les plus impactés par la hausse du coût de l'énergie, Sèvre Loire Habitat a fait le choix de procéder à des augmentations différenciées : 3,6% pour les logements avec une étiquette énergétique A, B ou C et 2% pour les logements classés D ou E.

LES LOCATAIRES DE LOGEMENTS CLASSÉS F ET G N'AURONT, DE LEUR CÔTÉ, AUCUNE AUGMENTATION DE LOYER EN 2023.

En appliquant cette mesure, Sèvre Loire Habitat renonce à 242 K€ de recettes.

MÉMO

2021  +0,66%

En 2021 l'augmentation des loyers avait été pour tous de 0,66%.

2022  +0,42%

En 2022 l'augmentation des loyers avait été pour tous de 0,42%.

Et les provisions de charges ?

En 2023, vos provisions de charge seront actualisées en tenant compte de l'augmentation des coûts de l'énergie plafonnée à 15% par le bouclier tarifaire mais aussi des prévisions de consommation.

BON À SAVOIR

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements loués vides ou meublés. Il est publié chaque trimestre par l'INSEE à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois.

En 2024, l'article 12 de la loi 2022-1158 sur la protection du pouvoir d'achat a d'ores et déjà plafonné l'augmentation des loyers à +3,5%.

TOIT & MOI :)

Myriam & Valérie



LE SERVICE EN PLUS

Chargée d'accueil

Présentes au siège ou en agences, nos chargées d'accueil vous reçoivent du lundi au vendredi pour traiter au mieux votre demande.

Elles veillent à vous apporter un premier niveau de réponse et vous orientent vers l'interlocuteur adéquat si besoin.

Mission réussie puisque **+ 97% de nos locataires** se déclarent satisfaits de notre accueil physique !



QUESTIONS/ RÉPONSES LOCATAIRES

Quels modes de paiement de mon loyer sont possibles ?

Le prélèvement automatique

C'est le mode de paiement choisi par 3 locataires sur 4. La mise en place est possible au 1er, 8 ou 15 du mois.

Le paiement par carte bancaire

Il se fait en agence, aux heures d'ouverture mais peut se faire aussi par téléphone en appelant au 02 41 75 25 25

Le paiement par chèque

Nous n'acceptons pas les règlements en numéraire.

Que dois-je faire en cas de dégât des eaux ?

1. Identifiez l'origine du désordre et prendre les mesures conservatoires pour stopper la fuite

Si besoin, interrogez votre voisinage.

2. Contactez votre assureur et Sèvre Loire Habitat

3. Remplissez le constat

amiable fourni par votre assureur, en respectant le délai de 5 jours.

4. Transmettez-nous un exemplaire du constat

Que faire en cas de coupure de courant



En priorité il faut identifier s'il s'agit d'une panne individuelle ou collective (immeuble, quartier). En cas de coupure générale, votre interlocuteur sera ENEDIS et il faudra attendre la fin de la coupure réseau. Si la panne concerne uniquement votre logement, elle peut être liée à une surconsommation (trop d'appareils connectés en même temps) ou à un court-circuit (un appareil est défectueux).

CONSEILS & ASTUCES

Petite recette du Bien Vivre ensemble



- 1 Je tiens mon chien en laisse tout au long du trajet.
- 2 Je ne le laisse pas faire ses besoins sur le balcon.
- 3 Je ramasse ses déjections.



Bien entretenir sa VMC, mode d'emploi

Les sources de pollution intérieure sont nombreuses et peuvent avoir des impacts sur notre santé.

Nous passons plus de 90% de notre temps dans des lieux fermés. Il faut donc se soucier de la qualité de l'air qu'on y respire.

La ventilation de votre logement évite la condensation, l'humidité et les moisissures.

Il faut donc renouveler l'air intérieur. Assurez-vous que toutes les bouches d'entrée et d'aspiration d'air sont propres et non obstruées.

Et n'oubliez pas non plus d'aérer votre logement 10 minutes matin et soir !



1 Retirer la bouche d'aération en tirant



2 Démonter la face avant



3 Nettoyer à l'eau savonneuse ou au lave-vaisselle

MOTS CROISÉS

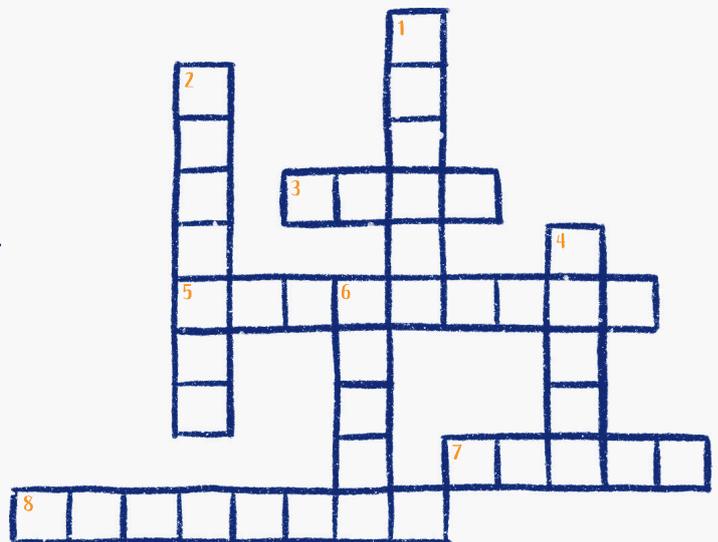
Vertical

1. Somme réservée à une dépense particulière.
2. Sensation que donne un corps chaud.
4. Période correspondant à une rotation de la terre autour du soleil.
6. Meilleur ami de l'homme.

1. Budget - 2. Chaleur - 3. Logo - 4. Année.
5. Elections - 6. Chien - 7. Vœux - 8. Logement

Horizontal

3. Abréviation usuelle.
5. Choix exprimé à l'aide d'un vote.
7. Souhait, désir.
8. Locaux à usage d'habitation.



CONTACTS UTILES

Le service d'urgence

En dehors de nos heures d'ouverture, SLH reste joignable **24H/24** et **7J/7** au **02 41 75 25 25** pour faire face aux urgences techniques. En cas de besoin, notre agent d'astreinte se rend sur place.

Agences

Jean Monnet

02 41 75 25 80
jmonnet@slh-habitat.fr

Parvis

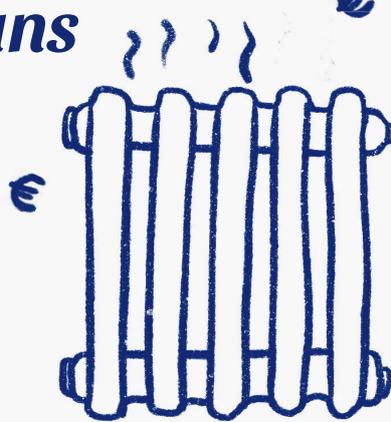
02 41 75 25 85
parvis@slh-habitat.fr

J'AGIS POUR
LE CLIMAT &
J'ÉCONOMISE



**60% de la consommation
énergétique des ménages
est dépensée dans
le chauffage.**

*C'est le premier poste de
consommation d'énergie
des foyers français et de
rejet de CO² dans une
famille.*



LE SAVIEZ-VOUS ?

Dans une maison de
100 M², la quantité
de CO² émise sur
1 an de chauffage
au gaz, équivaut à :

11.762 Km
en voiture



Regardez la vidéo du Ministère de l'Écologie Énergie
et Territoire en flashant le QRcode suivant, ou en
tapant « Chaque geste compte » sur Youtube.

**Mes bons réflexes
chauffage**



Diminuer le chauffage de 1°C =
7% d'économie d'énergie sur son
utilisation.



Chauffer à 19°C en moyenne
dans le logement.



La nuit, toutes les pièces peuvent
être chauffées à 16°C.



Fermer les volets et/ou les rideaux
la nuit ou par période de grand
froid pour réduire les déperditions
de chaleur par les fenêtres.



Éviter de couvrir les radiateurs
ou de faire pendre des rideaux
devant pour que la chaleur
se diffuse.



Installer des bas de portes
sur les portes donnant sur
l'extérieur. Fermer les portes
des pièces peu chauffées.

(*) Source : convertisseur de l'Ademe

Pour en savoir plus : www.slh-habitat.fr