

Edito



Madame,
Monsieur,
Chers Locataires,

L'immeuble de MÂCONhabitat que vous habitez doit être régulièrement tenu en bon état par les services de l'Office. Il est en effet normal que chacun puisse vivre au calme dans un logement de qualité. Ce n'est pas toujours le cas, mais des efforts importants sont faits en ce sens.

Nous vous avons récemment parlé du PÔLE D'INTERVENTION TECHNIQUE destiné à régler avec plus d'efficacité vos petits problèmes du quotidien qui gâchent la vie.

Cette fois nous vous donnons en exemple, le vaste chantier de réhabilitation de Bioux et des Petites Perrières qui commence. D'autres chantiers auront lieu et vous serez informés de leur programmation.

Enfin, sachez qu'avec la Police Nationale, la Police Municipale et les services de la ville, nous mettons en place des dispositifs destinés à poursuivre les importuns qui bien que peu nombreux, créent beaucoup de nuisances.

Si nous ne pouvons pas beaucoup communiquer sur ces sujets là, ils font l'objet de notre part, de nombreuses actions qui aboutiront, j'en suis sûr, à rétablir calme et sérénité.

Bernard CHEVALLIER

Président de MÂCONhabitat

opac dossier

Bioux et Petites Perrières : La réhabilitation va débuter

Conditionnée par le rachat de la SAIEM, l'opération de réhabilitation de 379 logements sur les sites de Bioux et des Petites Perrières va débuter prochainement. S'inscrivant dans la politique globale de rénovation urbaine de la Ville de Mâcon, ce projet impliquera tous les acteurs des quartiers concernés. Au terme de ces réhabilitations, seulement 15% du patrimoine de MÂCONhabitat restera à réhabiliter .



Le Grand Collectif de Bioux

379 logements seront réhabilités sur les sites de Bioux et des Petites Perrières pour un montant avoisinant les 5 millions d'euros :

A Bioux :

Cette tranche importante de travaux complète les opérations de réhabilitations déjà menées sur Bioux. Il s'agit de la dernière étape de travaux dans ce quartier.

Trois immeubles sont concernés par ces travaux :

> *Bâtiment Grand collectif* - Rue Mozart - 127 logements. Cet immeuble livré en 1955 a déjà connu des travaux : ravalement de façades, isolation thermique par l'extérieur, réfection des toitures terrasses. Les logements sont des type 1, type 2, type 3, type 4, et type 5.

[...]

Le mot du Directeur Général



La réorganisation, qui aura duré un peu plus d'un an est aujourd'hui achevée.

MÂCONhabitat est maintenant en or-

dre de marche.

Corrélativement à la démarche de réorganisation de l'organisme, des actions ont été engagées pour moderniser l'exercice de nos missions quotidiennes.

Ainsi, au fil des mois depuis un an et demi, la volonté d'améliorer les conditions d'exercice de nos différentes activités a constamment animé l'esprit des dirigeants de l'OPAC MÂCONhabitat :

- mise en place de la gestion informatisée des réclamations.

- création de nouvelles agences plus accueillantes et plus fonctionnelles.

- renouvellement partiel de la flotte automobile.

L'amélioration des conditions d'exercice de nos différents métiers se poursuivra en 2004 et les années suivantes, car c'est une nécessité !

Pour être performant, notre OPAC doit s'adapter aux techniques les plus récentes et adopter les outils qui les accompagnent :

- les Etats des lieux seront bientôt informatisés

- des moyens nouveaux de paiement de loyer seront bientôt mis en place (TIP par exemple).

- l'établissement, dans les 2 mois, d'un solde de tout compte pour le locataire qui quitte le patrimoine de l'organisme.

D'autres projets sont à l'étude, tous orientés pour atteindre un seul objectif :

Améliorer la qualité du service à rendre aux locataires.

Patrice HUGOT

Directeur Général de MÂCONhabitat

opac dossier

[...] > Bâtiment 44 : 2 à 14 Rue Mozart

44 logements - Livré en 1958, le bâtiment a connu divers travaux : isolation thermique de la façade nord, réfection du chauffage et mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC). Les logements sont de type 3 et 4.



Bâtiment 44 - Rue Mozart

> Centre Commercial - Rue Mozart

8 logements. L'immeuble, livré en 1958, a vu sa toiture refaite, et ses façades ravalées. Les logements sont de types 3 et 4.



Centre Commercial - Rue Mozart

Les Petites Perrières :

> 6 immeubles - 200 logements situés Boulevard des Perrières, Boulevard Henri Dunant et Rue Jules Colin. Ces immeubles ont été livrés entre 1957 et 1958. Des travaux ont déjà été réalisés : réfection de l'installation de chauffage, isolation par l'extérieur des façades, réfection des toitures en tuiles, ravalement des façades. Les logements sont de type 2, 3, 4, et 5.

Un programme ambitieux de travaux : une moyenne de 12 893 euros TTC de travaux par logements

Les travaux communs aux quatre sites sont les suivants :

- Réfection de l'installation électrique avec mise aux normes.

- Remplacement des menuiseries extérieures par des fenêtres PVC à isolation thermique avec volet roulant incorporé.

- Réfection complète des pièces humides (salle de bains, cuisine et WC = réfection des revêtements muraux, sols et plafonds, remplacement des éléments sanitaires).

Pour l'immeuble du Centre Commercial de Bioux : isolation thermique des combles et du pignon nord.

Ces travaux seront tous réalisés en sites occupés et s'échelonneront du second trimestre 2004 au dernier trimestre 2005. La maîtrise d'oeuvre sera assurée par les services techniques de MÂCONhabitat.

Un accompagnement social :

Comme pour chaque opération de réhabilitation, les services MÂCONhabitat mettent en place un service d'accompagnement pour assurer, si besoin, la médiation entre les locataires et les entreprises (planification des interventions, choix des teintes de peinture, carrelage etc...), et le suivi post-réhabilitation.

Cette mission confiée à Marie-Claire Renoud-Lyat a un double objectif : faciliter le travail des entreprises, renseigner et rassurer les locataires. Par ailleurs des permanences hebdomadaires seront assurées par le personnel de MÂCONhabitat où les habitants des immeubles concernés pourront se renseigner.



Les Petites Perrières

focus :

Les aides au logement de la CAF :

Vous êtes locataire de Mâconhabitat. Vous avez peut-être droit à une aide au logement versée par la Caisse d'allocations familiales si vous remplissez différentes conditions.

Qui peut en bénéficier ?

Toute personne qui loue un logement peut recevoir une aide, quelle que soit sa situation familiale (ménage sans ou avec enfants, personnes seules jeunes, âgées, handicapées), sous réserve que :

- le logement soit la résidence principale et qu'il soit occupé au moins 8 mois par an,
- l'appartement ait une surface minimale variable selon le nombre d'occupants,
- les ressources de toutes les personnes qui y vivent soient inférieures à certains plafonds.

Pour quel montant ?

L'aide dépend de chaque situation (*nombre d'enfants ou personnes à charge, ressources du foyer, loyer sans les charges*) et d'un barème annuel fixé au niveau national. L'aide est versée directement à Mâconhabitat qui la déduit du loyer. Le locataire ne paie donc que la différence. A titre indicatif, une estimation peut être faite sur Minitel 3615 CAF, sur Internet www.caf.fr ou auprès des services de la CAF.

Quelles démarches ?

Remplissez une demande d'aide au logement et une déclaration de situation dès qu'un logement vous est attribué. Demandez les imprimés directement à la CAF ou téléchargez-les sur le site Internet www.caf.fr

Attention : vous pouvez à tout moment déposer une demande d'aide au logement même si vous êtes dans votre logement depuis plusieurs mois voire plusieurs années.

Renseignements : Caisse d'Allocations Familiales : 177 Rue de Paris - Téléphone : 03 85 39 69 00

Les encombrants : Rappel des grands principes

Les services de Mâconhabitat tiennent à rappeler quelques grands principes concernant le traitement des encombrants :

1- Le dépôt d'encombrants devant l'immeuble est autorisé **seulement les veilles de ramassage mensuel par l'entreprise spécialisée : ramassage 1er Jeudi de chaque mois**

2- En dehors de ces dates, la déchetterie de la Grisière est à votre disposition du lundi au samedi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, les jours fériés de 9h00 à 12h00 (sauf les 1er Mai, jour de Noël

et jour de l'An), le dimanche matin de 9h00 à 12h00 (de mars à novembre).



Ce qu'il ne faut pas faire

3- Dans le cas où vous ne pourriez pas stocker vos encombrants et dans l'attente du ramassage, nous vous demandons expressément de bien vouloir prendre contact avec votre correspondant de



quartier pour trouver une solution de stockage. En aucun cas, vous ne devez déposer ces objets devant votre immeuble. Cela nuit gravement à l'environnement de votre quartier et peut être dangereux particulièrement pour les enfants.

Le non-respect de ces consignes pourra entraîner la facturation du coût de l'enlèvement et de la main d'oeuvre par Mâconhabitat.

Suivre ces consignes simples, c'est contribuer grandement au bien-être de tous.

questions réponses

> Mon robinet fuit, que dois-je faire?

MADAME B..... NOUS DEMANDE CE QU'ELLE DOIT FAIRE LORSQU'UN ROBINET FUIT CHEZ ELLE ?

Réponse de Robert Clément (Responsable technique MÂCONhabitat) :

Vous devez tout d'abord appeler notre prestataire de service : la CGST-Save au 03 85 34 21 66 (heures d'ouvertures du lundi au Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 sauf les jours fériés. En dehors des heures d'ouverture et en cas d'urgence, vous pouvez contacter l'Astreinte technique de MÂCONhabitat). Elle établira avec vous le caractère d'urgence de votre problème. Si il le faut, la CGST-Save vous conseillera de demander l'avis de votre correspondant de



quartier qui déterminera le degré d'urgence. Si cette urgence est avérée, la CGST-Save a alors 3 heures pour agir. Si ce n'est pas une urgence, le délai est de 72 heures. Le contrat de dépannage signé par MÂCONhabitat avec ce prestataire s'applique au dépannage : de la robinetterie, des chasses d'eau, des siphons, des chauffe-bains, de chaudières, de VMC, des cumulus.

APPEL AUX QUESTIONS

Si, vous aussi, vous posez des questions sur vos charges, sur nos services, ou tout autre sujet concernant votre logement : vous pouvez nous faire parvenir vos questions à :

MÂCONhabitat - OPAC
Service Communication
44 rue Rambuteau
BP 144
71005 Mâcon cedex

> Les réparations locatives.

M. A..... NOUS DEMANDE CE QUE SONT LES RÉPARATIONS LOCATIVES ?

Réponse de Pascal Pluvinage (Responsable du Pôle d'intervention technique MÂCONhabitat) :

Ce sont les coûts des travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ces travaux sont facturables aux locataires. Ces réparations sont définies dans le décret n° 87-112 du 26 Août 1987 repris dans la loi n°89-

462 du 6/07/1989. Ces interventions peuvent concerner tout le logement : • les parties extérieures : taille des arbustes ..., • les ouvertures intérieures et extérieures : remplacement d'une clé perdue, d'une poignée de porte ..., • les parties intérieures : remplacement de quelques éléments de revêtement type faïence ..., • les installations de plomberie : remplacement de colliers sur des canalisations d'eau ..., • les équipements électriques : remplacement d'interrupteurs, de fusibles.....

Nous citons ici quelques exemples de réparations locatives :

si vous souhaitez la liste complète des réparations locatives, n'hésitez pas à la demander à votre agence.

brèves

Les pompiers visitent le patrimoine

Depuis 1996, MÂCONhabitat a entrepris la rénovation des installations de désenfumage de ses immeubles.

A la suite de travaux réalisés en 2003, les sapeurs-pompiers du Centre de Secours de Mâcon ont procédé, le 26 Février dernier, à une visite sur les immeubles du quartier des Gautriats. En effet, ces hommes du feu sont susceptibles d'intervenir sur le patrimoine de MÂCONhabitat. Aucune anomalie ou problème n'a été relevé.

Ces visites se reproduiront ponctuellement sur le patrimoine en fonction de l'avancement des rénovations de ces systèmes .

Tous ces travaux et ces contrôles n'ont bien sûr qu'un seul objectif : assurer une sécurité encore plus grande à nos locataires.



Les agences à votre service

Fidèle aux postes, le personnel des agences de MÂCONhabitat est là pour vous. Leurs missions n'ont pas changé : • vous renseigner sur vos avis d'échéance, vos régularisations de charges, vos petits problèmes de gestion locative... , • enregistrer et suivre vos réclamations techniques, administratives, • inspecter le patrimoine pour le maintenir en bon état, • procéder aux entretiens préliminaires à une demande de mutation, • régler vos problèmes de voisinage par les interventions du médiateur.

N'hésitez pas à les contacter, le personnel de proximité de MÂCONhabitat est à votre service.



AGENCE SUD : 77 rue de Lyon - Tél 03 85 21 01 00

AGENCE CENTRE : 1550 Av. Ch. de Gaulle - Tél : 03 85 21 90 70

AGENCE NORD : 3 Place des Marronniers - Tél 03 85 39 92 70