

OBERNAI

Habitat

info'

MAI 2015

DES LOCATAIRES SATISFAITS!

ENQUÊTE 2014

LOYERS 2015

0% D'AUGMENTATION

Chers habitants d'Obernai,
Chers locataires de la SEM Obernai-Habitat,

Édito

La SEM Obernai-Habitat compte aujourd'hui 725 logements et 450 garages. 1573 personnes, soit près de 14% de la population Obernoise, habitent dans les logements du patrimoine d'Obernai-Habitat.

Ensemble, nous avons à cœur de faire en sorte que la vie quotidienne soit agréable pour toutes et tous, dans un cadre de vie préservé et dans une ville dynamique qui compte près de 8500 emplois.

Bien cordialement,

Bernard FISCHER
Maire d'Obernai

Président de la SEML Obernai-Habitat
Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin

PLUS D'INFOS SUR WWW.OBERNAI-HABITAT.FR



Nouvelle chaufferie au Foyer Hohenbourg et sa cheminée d'extraction



Les pavillons Place de Gail équipés de nouvelles chaudières individuelles

RÉNOVATION DE LA PRODUCTION DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'ensemble des chaufferies du patrimoine d'Obernai Habitat, alimentées historiquement à l'énergie fossile fioul, a fait l'objet d'une rénovation au cours des trois dernières années sur les programmes chauffés collectivement à savoir :

- Foyer Hohenbourg,
- Boulevard d'Europe,
- Place d'Europe,
- et Place de Gail.

Coût des travaux : 885 000 € T.T.C.

En 2014, Obernai Habitat a remplacé 32 chaudières individuelles des pavillons de la Place de Gail.

Coût des travaux : 137 000 € T.T.C.

Les travaux ont essentiellement consisté en la mise en place de chaudières gaz à condensation économes, permettant d'assurer une meilleure gestion de la combustion d'énergie et un rendement optimal des installations.

L'objectif essentiel se veut être la maîtrise des dépenses liées à la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire tout en améliorant le confort des résidents.

Ces investissements, sans entraîner d'incidence sur le montant des loyers, ont été entièrement supportés par la SEM Obernai Habitat.

RÉVISION ANNUELLE DES LOYERS



Les loyers n'augmenteront pas en 2015



L'article L 353-9-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, fait obligation de réviser chaque année au 1^{er} janvier les loyers et redevances en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le Conseil d'Administration d'Obernai Habitat en date du 11 décembre 2014 a pris la décision de surseoir à l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2015 et de reporter la prochaine échéance au 1^{er} janvier 2016.

Au cœur de l'éco-quartier «le Parc des Roselières» initié par la Ville d'Obernai, Obernai Habitat s'est engagée, en partenariat avec OPUS 67, dans l'aménagement de la parcelle située rue des Chênes par la construction de logements répondant aux exigences des Bâtiments Basses Consommations sous certification Qualité logement Habitat et Environnement.

Les architectes ont conçu cette résidence en conjuguant :

- Les impératifs de l'habitat ainsi que ceux liés à la mixité sociale et urbaine : le programme «Les Lisières du Parc» constitué de 40 logements s'intègre parfaitement dans l'ensemble du Parc des Roselières, composé d'habitations collectives et individuelles, mais également de structures telles que la gendarmerie, le pôle petite enfance et les immeubles d'activités tertiaires.
- Le programme de construction VUD² - Villas Urbaines Durables maîtrisant l'étalement urbain, le respect de la qualité environnementale et l'efficacité énergétique en recherchant de nouvelles formes d'habitat urbain, mixte et écologique.

- La qualité de construction et la performance énergétique veillant à maîtriser le confort des occupants, le montant des charges locatives et à répondre aux normes actuelles.

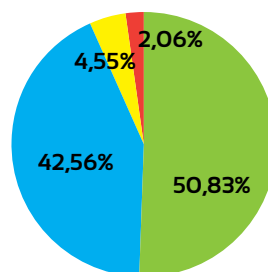
Dans cette démarche, l'occupant devient un acteur majeur de son espace de vie en contribuant à la pérennité de la résidence par l'usage au quotidien de gestes simples.

- 38 LOGEMENTS COLLECTIFS RÉPARTIS EN 3 BÂTIMENTS ET 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS
- 2 F1 - 9 F2 - 16 F3 - 11 F4 - 2 F5
- COÛT DES TRAVAUX : 5 000 000 € H.T.



ENQUÊTE 2014

Une enquête de satisfaction triennale a été menée courant 2014 auprès de l'ensemble des locataires. Avec un taux de participation de 37 % et un taux de satisfaction global de 96 %, les résultats sont satisfaisants et encouragent Obernai Habitat à poursuivre sa démarche de qualité de service.



RECOMMANDERIEZ-VOUS OBERNAI HABITAT ?

- OUI TOUT À FAIT
- OUI PLUTÔT
- NON PLUTÔT PAS
- NON PAS DU TOUT

LES RÉSULTATS

	PROPRETÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS	PROPRETÉ DES ESPACES VERTS	FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS	NIVEAU D'INFORMATION	CONDITIONS D'ENTRÉE
TRÈS SATISFAIT	31,69%	20,85%	10,67%	22,08%	18,75%
SATISFAIT	58,85%	62,13%	77,33%	71,25%	68,75%
INSATISFAIT	6,58%	11,91%	9,78%	5,42%	11,81%
TRÈS INSATISFAIT	2,88%	5,11%	2,22%	1,25%	0,69%

LES AXES D'AMÉLIORATION

→ côté locataires :

- Être plus respectueux des voisins afin de diminuer les troubles de voisinage.
- Améliorer et respecter la propreté des parties communes.

→ côté Obernai Habitat :

- Poursuivre la sensibilisation des locataires au respect des règles de vie en collectivité.
- Améliorer la propreté des parties communes dans certaines entrées d'immeubles.
- Réduire le délai d'intervention des prestataires.

LES TROUBLES DU VOISINAGE



Le trouble de voisinage est un désagrément qui empêche une vie paisible en immeuble collectif.

La vie en collectivité entraîne nécessairement des inconvénients. La notion d'anormalité dans le trouble de voisinage est essentielle pour les juges dont l'appréciation est souveraine.

Deux grandes catégories de troubles :

- Les manquements aux obligations locatives stipulées dans les contrats de location.
- Le mauvais usage des parties communes et des parkings.

Les obligations nées du bail en matière de voisinage

Le contrat de location contient les obligations réciproques des parties, il s'agit notamment :

- Côté bailleur : de garantir la tranquillité des locataires pendant la durée du bail (article 1719 du Code civil).
- Côté locataire : d'user du logement raisonnablement et paisiblement (article 1728 du Code civil et article 7 b de la loi du 6 juillet 1989).



L'utilisation des parties communes et des parkings

Il est interdit d'encombrer les parties communes. L'enlèvement des encombrants se fera aux frais du locataire contrevenant. Les voitures de tourisme en état de marche sont autorisées sur les aires de stationnement prévues à cet effet, toutefois, ces emplacements ne sont pas adaptés aux travaux de mécanique. Par ailleurs, chacun doit respecter :

- Le marquage au sol et le mobilier urbain réglementant le stationnement,
- Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite,
- Les accès réservés aux véhicules d'urgence.

Les étapes du traitement des troubles de voisinage

Dans un premier temps, informez votre voisin, celui-ci n'a pas forcément conscience de la gêne occasionnée. Si cette mise en garde reste infructueuse et que les désagréments persistent, adressez-lui, un courrier en lui demandant de faire cesser le trouble.

A défaut d'accord, sollicitez une solution amiable auprès des services d'Obernai Habitat ou d'un conciliateur spécialisé. Une permanence se tient le 2^{ème} lundi de chaque mois de 14h à 17h à l'Hôtel de Ville d'Obernai.

ATTENTION !

Dès l'origine du trouble, pensez à transmettre un écrit à Obernai Habitat détaillant précisément les désagréments subis. Ces témoignages seront indispensables pour entamer une éventuelle démarche contentieuse.

LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES



Le 5 décembre 2014, les locataires des logements conventionnés ont été appelés à voter, en se rendant au siège d'Obernai Habitat, dans l'objectif d'élire leurs représentants au sein du Conseil d'Administration de la Société d'Économie Mixte. À l'issue de ce scrutin, les représentants de la liste déposée par la CSF « Confédération Syndicale des Familles » ont été élus pour 4 ans.

Titulaires : - Mme Linda GRESSEL
- M. Didier SERGENT

Suppléants : - Mme Nathalie TAVERNIER
- Mme Michèle BURKARD

+ d'infos