

Loc Infos



N°4

TRIMESTRIEL
www.brivehabitat.fr

mars
2018

Jean-Pierre Tronche
Président
de Brive Habitat

EDITO

Chers locataires

Si l'année 2017 a été marquée en événements avec notamment l'adoption en tout fin d'année de la réduction du loyer de solidarité (RLS), mesure en trompe l'œil qui va contraindre les organismes à réduire leurs dépenses dont celles de maintenance et d'entretien, l'année 2018 va être également riche.

En effet, au niveau national la loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) en cours d'élaboration sera votée au 1^{er} semestre de cette année.

Elle prévoit un bouleversement du monde du logement social dans ses structures et son modèle économique avec des conséquences qu'aujourd'hui on ne peut mesurer.

Au niveau local 2018 sera marquée pour notre organisme par la poursuite des études du projet de rénovation urbaine porté par l'Agglomération et la Ville sur Rivet avec un démarrage des travaux prévus sur 2019. Ainsi vous bénéficierez de ces réalisations.

2018 sera également la mise en application au niveau des travaux d'un vaste plan de réhabilitation de nos immeubles, ce avec le soutien de la Ville et de l'Agglomération.

Des projets lourds en perspective, mais sans oublier le cœur même de notre métier : la proximité auprès du locataire même si cette dernière est de plus en plus difficile à assumer (je l'ai mentionné plus haut) et j'en remercie tout le personnel qui œuvre sur le terrain dans les quartiers.

Croyez que notre volonté à tous est de maintenir et d'améliorer la qualité de service. Aidez-nous, ne serait-ce qu'au travers du respect de vos logements et de votre environnement. A nous tous, ensemble, nous y arriverons, malgré les restrictions.

Et permettez moi de vous souhaiter, pour le ce premier numéro de l'année, le meilleur pour 2018.

>>>LOC INFOS
est édité par Brive Habitat
49, rue Poncelet - BP 414 - 19311 Brive cedex
Tél. : 05 55 87 98 50 - Fax : 05 55 87 98 51
Directeur de la publication : Pierre Guicharnaud
Photos : Brive Habitat et Ville de Brive
Mise en page : Studio Christophe Charles
ISSN : en cours
Dépôt légal Novembre 2017
Tirage : 2500 exemplaires
Impression : Imprimerie Lachaise

DOSSIER SPÉCIAL : DROITS ET DEVOIRS DES LOCATAIRES



MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Cette nouvelle année que l'on va passer ensemble ne va pas être simple. Monsieur le Président en a dressé les contours principaux dans son éditorial. J'en souhaite en préciser quelques éléments qui sont développés dans ce Loc'Infos le premier de l'année. Ne nous le cachons pas. Cela a été écrit, l'application de la réduction de loyer de solidarité va obliger les organismes de logement social à réduire leurs actions tant sur l'investissement que sur la maintenance et l'entretien. Aussi, au travers de ce numéro, il nous apparaît essentiel de rappeler le rôle de chacun : entre le bailleur et le locataire et notamment au niveau des réparations locatives à la charge du locataire. Évitons les dégradations et les salissures. Pour le bailleur c'est un

logement à remettre en état avec des travaux lourds et longs et donc des pertes de loyer donc moins de capacité à agir.

Les dégradations des parties communes (halls, escaliers) au-delà du coût des réparations concourent à moins d'attractivité et à un non respect du travail des services locatifs de Brive Habitat. Moins de locataires donc moins de loyers donc moins d'argent pour mener des actions en votre faveur.

Laisser les détritus sur les espaces, ce sont des agents pour les ramasser, donc des coûts qu'au final vous payez.

De même, nous offrons un service d'astreinte. Peu de bailleurs l'ont. Utilisons le à bon escient et pour ce

qui est indispensable (ce qui ne peut pas attendre).

Plusieurs numéros ont été consacrés aux économies. Celui-ci encore insiste sur ce point avec l'appartement pédagogique, visitez-le. Vous apprendrez et gagnerez de l'argent en réduisant les charges.

Enfin, vivez en bon voisinage : Pensez au bruit. Quelques gestes et attitudes suffisent pour bien vivre ensemble. Vous l'avez compris plus qu'avant ces éléments de bien vivre sont essentiels et si collectivement nous voulons un service de qualité, chacun doit y participer.

Nous réussirons ensemble.

DOSSIER

VIVRE EN BON VOISINAGE

Vous avez tous envie de vivre dans un environnement agréable et tranquille.

Pour cela, quelques règles simples s'imposent à tous.



• *Le cadre de vie*

Quelques gestes simples peuvent contribuer à un résultat bénéfique pour la collectivité.

- vérifiez la propreté de son logement et des espaces communs, ainsi que la bonne tenue des balcons et terrasses
- ne rien jeter par les fenêtres
- ne pas dégrader les bâtiments ou leurs abords
- évitez l'étendage abusif de linge à l'extérieur des logements
- ranger les poussettes et deux roues dans les locaux prévus à cet effet
- garer correctement son véhicule et respecter la signalisation en vigueur
- laisser toujours libre les accès réservés aux moyens de secours (pompiers, urgence, ...)
- ne pas stocker des effets personnels ou entreposer des sacs poubelles sur les paliers



**une procédure judiciaire
pour résiliation de bail peut-être
déclenchée en cas d'incivilités
manifestes et récurrentes.**

● *Le bruit*

Les bruits de voisinage perturbent la vie de tous.

Tout acte ou comportement susceptible de gêner dans leur tranquillité les voisins à toute heure du jour ou de la nuit et en particulier entre 22 heures et 7 heures est interdit et possible d'une amende.

- il est interdit d'écouter la radio, TV, chaîne stéréo à un volume trop élevé
- d'utiliser des appareils électro-ménagers à des horaires inadéquats
- d'occasionner des bruits intempestifs (claquements de portes, fenêtres, chutes d'objets, ...)
- de pratiquer des travaux de bricolage avec des appareils bruyants le soir et les week-ends.

En cas de nécessité, en informer ses voisins

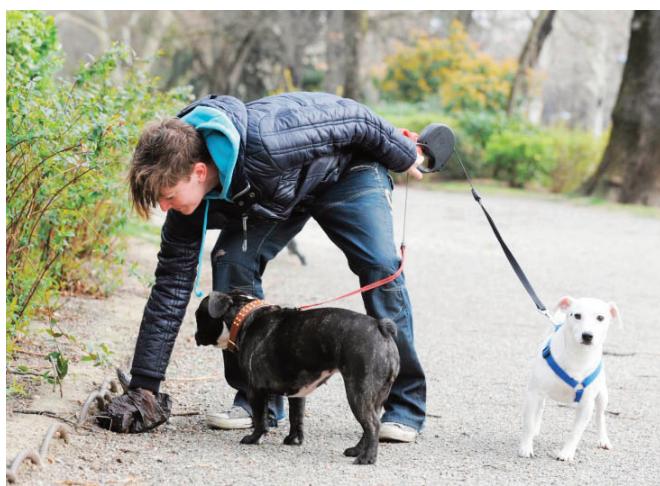
- vous êtes responsable de vos enfants et des personnes que vous recevez, des nuisances et des dégradations qu'ils peuvent causer.



● *Les animaux*

Les locataires sont responsables du comportement de leurs animaux de compagnie.

- selon la Loi du 06/07/1999, la présence de chiens de 1^{ère} catégorie (Pit-Bull, Mastiff, ... et autres « chiens d'attaque ») est interdite dans les logements ainsi que leur vagabondage dans les parties communes des immeubles. De plus, en application de la loi du 20/06/2008, les propriétaires de chiens de 2^{ème} catégorie (Rottweiler... et autres « chiens de garde et de défense ») doivent obligatoirement obtenir un permis de détention.



- à l'extérieur des logements, tous les chiens doivent être tenus en laisse et leurs déjections doivent être ramassées.
- les chiens de 2^{ème} catégorie doivent être muselés.
- la possession d'animaux ne doit pas causer de troubles (abolements, cris, ...) ni de problème d'hygiène dans les logements et parties annexes (balcon).
- les locataires doivent accompagner leurs animaux dans leurs sorties, en cas de non-respect, vous encourez une amende pour divagation d'animal (150 euros).

● *Les Eco-gestes*

> Les déchets ménagers :

Des locaux et des containers enterrés sont à votre disposition pour déposer vos déchets.

- pratiquez la collecte sélective : près de chez vous, des lieux de collecte facilitent votre démarche : verre, papier, carton, plastique
- pour les encombrants (meubles, pneus, électro-ménagers, ...) ayez le réflexe déchetterie.



Pour les autres éco gestes liés à la saison d'hiver, nous vous rappelons les dossiers spéciaux du dernier Loc info de décembre.



RAPPEL :
Il est impératif d'indiquer à Brive Habitat, tous les changements pouvant intervenir dans votre situation personnelle : mariage, concubinage, Pacs, naissance et décès.

Les services mis en place par votre bailleur

Au sein de BRIVE HABITAT, un service spécifique de médiateurs, rattaché au service contenus ; a été créé en 2015 dans le but de vous permettre de « MIEUX VIVRE ENSEMBLE ». Renforcer notre qualité de service, faire évoluer notre fonctionnement pour plus de proximité auprès du locataire est une priorité pour notre Office.

Il est composé de 2 agents, Messieurs Jean-Michel Marsias et Raddouane Tria, qui quotidiennement sont à votre écoute et interviennent en qualité de médiateurs de l'Office.

INTERVIEW DE NOS MÉDIATEURS

LOC INFO : comment peut on définir votre métier ?

La médiation est un mode alternatif de résolution des conflits. Elle est le dernier recours à l'amiable dans les démarches de l'Office.

Nous avons vocation à intervenir dans la résolution des litiges persistants ou récurrents et contribuons à la recherche de solutions viables et pérennes.

Tout locataire de l'Office peut directement nous saisir par écrit.

LOC INFO : quel est votre cadre d'intervention ?

Notre champ d'investigation est multiple et varié :

- problèmes de voisinage : nuisances sonores, incivisme, encombrants : déchets et dégradations
- faciliter les relations avec les différents services de BRIVE HABITAT tels que :
- action précontentieuse : prise de contact avec les locataires qui ont des arriérés de loyers pour leur proposer une solution d'échelonnement de leur dette appelé plan d'apurement afin d'éviter une procédure en Justice
- l'aide dans les démarches administratives des personnes âgées ou nécessitant un soutien
- signalement de personnes en difficultés

LOC INFO : Comment s'organise la collaboration avec les différentes institutions ?

Nous collaborons étroitement avec les autres instances territoriales, avec les services de la Ville de Brive et les espaces verts en cas de végétaux mal entretenus, le service hygiène en cas d'insalubrité constatée sur certains logements et bien sur le Médiateur de la Ville de Brive.

Nous travaillons également avec La Police Municipale, Nationale ou la Gendarmerie selon la territorialité pour l'enlèvement d'épaves, de scooters ou pour tapages.

LOC INFO : au bout de 2 ans d'existence, combien d'interventions ?

Nous sommes intervenus 980 fois en 2017 sur l'ensemble des 3500 logements détenus par BRIVE HABITAT.



**Vous rencontrez une difficulté rentrant dans leurs compétences, n'hésitez pas à les contacter directement du lundi au vendredi au
06 61 54 48 21
(J.-M. Marsias) ou
06 62 96 22 37
(R. Tria)
aux horaires d'ouverture du siège social.**

Apprendre les droits et devoirs de façon ludique :

focus sur l'atelier de l'appartement pédagogique de l'association FACE avec Brive Habitat.

Le 25 janvier dernier a eu lieu à l'Appart situé au 40, rue JB Toulzac à Brive, un atelier pédagogique autour du thème des « DROITS et DEVOIRS DES LOCATAIRES » en présence des médiateurs de Brive Habitat, des représentants des locataires Mme Sentis et M. Valade, qui avaient également convié des locataires.

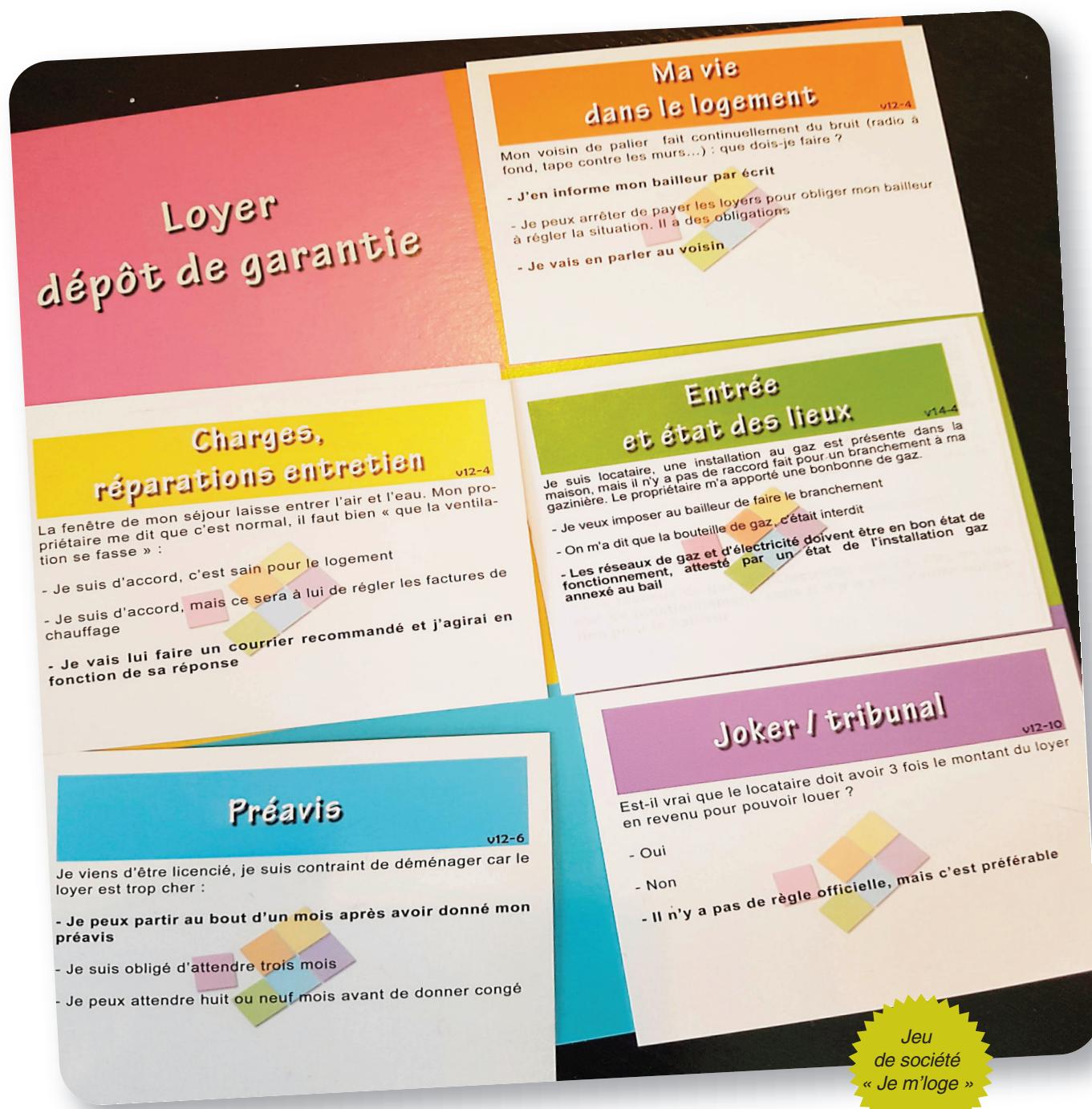
Une façon ludique de se familiariser avec le droit !



Mathéo de Almeida de l'Association FACE CORREZE a présenté et animé un outil pédagogique sous forme de jeu de société « Je m'loge » réalisé par l'ADIL 81 (Agence Départementale d'Information sur le Logement) se composant d'un plateau, de cartes, de pions et d'un dé.



DOSSIER



Ce jeu s'adresse à toutes les personnes devenant locataires pour la première fois, locataires du parc privé et public déjà dans les lieux, que ce soit en logement individuel ou collectif, de 17 à 77 ans !

Cet outil permet d'aborder, de façon ludique, les principaux aspects de la relation bailleur et locataire et la relation locative.

6 thèmes principaux sont abordés :

- Entrée et état des lieux :
- Loyer et dépôt de garantie
- Ma vie dans le logement
- Charges, réparations entretien
- Préavis
- Joker / Tribunal

Cela permet, aux nouveaux locataires et anciens du parc de Brive d'Habitat, de s'informer sur leurs droits, devoirs, démarches vis-à-vis du logement.

De nouveaux ateliers sur cette thématique seront réalisés prochainement dans les centres sociaux au sein de vos quartiers et à l'Appart.

N'hésitez pas à venir passer un moment convivial autour de ce divertissement éducatif.

Vos représentants des locataires et Mr De Almeida se tiennent à votre disposition pour tous renseignements et inscriptions.

 **Mathéo De Almeida**
Animateur de l'appartement pédagogique :
06.37.48.08.84
ou par mail à l'adresse :
m.dealmeida@fondationface.org

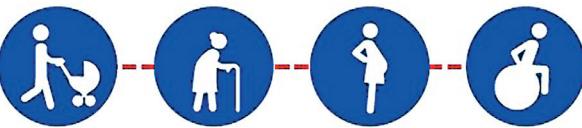
AGENDA D'ACCESSIBILITÉ

Brive Habitat a conduit l'étude de son agenda d'accessibilité programmé sur les Etablissements recevant du public de son patrimoine.

Cette démarche a abouti à l'obtention de l'arrêté préfectoral d'approbation en date du 14 novembre 2017, après présentation à la commission communale d'accessibilité et avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité. Cet arrêté porte sur 30 bâtiments. Chaque bâtiment a fait l'objet d'une analyse détaillée et d'identification des travaux à réaliser et d'un chiffrage.

Un échéancier sur quatre ans a été établi, le montant global des mises aux normes étant de 437 750 euros.

#accessibleatous



AGENDA D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉE



● TRAVAUX DE L'AGENCE EST

L'agence de quartier de BRIVE HABITAT, en plein cœur du quartier des Chapélies, va prochainement déménager.

Les locaux actuels du 2, rue du Corbusier (bâtiment les Genets) ne sont plus adaptés aux attentes des visiteurs de cette agence en termes de réception du public dans de bonnes conditions.

Des bureaux prochainement agencés au 2, rue André Messager (place Nelson Mandela) vont nous permettre de vous proposer un meilleur accueil et une prise en charge approprié de nos locataires.

Cette agence sera dotée d'un hall d'accueil, de 4 bureaux et d'une salle de réunion.

● AMENAGEMENT DES LOCAUX DE L'ACCUEIL DE BRIVE HABITAT

Des travaux sont en cours de réalisation au siège social de BRIVE HABITAT. Ils ont débuté le 8 janvier 2018 et doivent s'achever aux alentours de la mi mars.

Ils vont permettre :

- la sécurisation de la zone d'accueil et une meilleure zone de confidentialité pour vous
- un accueil en façade mitoyen à la régie des paiements
- une gestion de file d'attentes via un distributeur de tickets
- un accès plus convivial aux différents services lors de votre rendez-vous avec un conseiller.

Nous prions nos locataires se déplaçant à l'Office de bien vouloir nous excuser de la gêne occasionnée par ce chantier.

ORGANISATION DES TRANSPORTS

Réseau de transports urbains

Nouvelles modalités de fonctionnement de Libéo.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, avec la mise en place du nouveau réseau de transport urbain « LIBEO », les personnes âgées de plus de 65 ans peuvent voyager gratuitement sur le réseau de transport entre 9h30 et 11h30. L'heure qui est pris en compte est l'heure de montée dans le véhicule.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, la personne doit préalablement se rendre à l'agence commerciale Infobus, située Place du 14 juillet à Brive, pour réaliser sa carte nominative (avec une photocopie de sa carte d'identité à jour recto-verso et une photo récente).

Ensuite, la personne pourra accéder au bus en montrant cette carte nominative au conducteur.

Pour toute information, les personnes sont invitées à se rendre à l'agence commerciale Infobus.



Concernant le CCAS, il n'y a pas de nouveautés : les personnes retraitées peuvent bénéficier de 2 carnets de 10 tickets à titre gratuit si elles ne sont pas imposables. Elles doivent pour cela se rendre à l'accueil du Ccas munies d'un avis de non-imposition, d'un justificatif de domicile et d'une photo pour leur première demande.



Discours du Président et du DG devant le CA et le personnel



Moment de convivialité autour de la traditionnelle galette

PRATIQUE

Ouverture d'un CARREFOUR PROXY avenue Emile Zola



Brive Habitat a loué un local situé avenue Emile Zola (près de la résidence de la Pontherie) à la société CARREFOUR qui va ouvrir une supérette courant février 2018.

VŒUX DU PRÉSIDENT ET DE LA GALETTE

Au cours de cette cérémonie du mardi 23 janvier en présence du Président et du Conseil d'Administration, du Directeur Général et de l'ensemble du personnel, il a été rappelé que l'année 2017 a permis de réaliser.

Le plan stratégique de patrimoine, document cadre sur 10 ans est le document de référence de la politique patrimoniale de l'organisme et comprend 3 volets :

- le diagnostic patrimonial,
- la définition des orientations stratégiques pour chaque résidence,
- un volet spécifique qui définit la politique de développement de l'organisme.

L'ANRU II où le premier bouclage financier s'est conclu également en décembre avec une perspective d'investissement pour Brive Habitat de 9M€ (14M€ au total pour l'opération et une aide de 5M€ de la part des partenaires (État, Agglo, Ville, Conseil Départemental, Région)

Avec la convention d'utilité sociale (CUS) qui outre le bilan, projette Brive Habitat sur les six ans qui viennent en mettant l'accent sur le patrimoine sur la gestion locative, ce au travers de la commission intercommunale du logement en lien avec l'Agglo.

Ces bases, il convient de les poursuivre en élaborant : en ce premier semestre 2018, un premier travail de réhabilitation de nos bâtiments, en poursuivant les études ANRU II et en signant les conventions.