

résidences

Le Journal des locataires de l'OPDHLM de la Vendée

2 Editorial

- Bilan 2006 positif pour l'Office

2 Quoi de neuf

- Pavillons en PSLA à La Tardière
- Inauguration de l'EHPAD d'Angles

3 Clés en main

- St Hilaire de Loulay, St Michel Mont Mercure, Belleville sur Vie, La Génétouze, L'Herbergement et Les Lucs sur Boulogne

4 Zoom sur...

- Les constructions neuves
- L'exemple du Poiré sur Vie

6 Informations travaux

- Travaux d'amélioration de chaufferies collectives
- Changement d'énergie électrique et fioul en gaz

7 Infos locataires

- Les nuisances canines
- Les assurances habitation
- Le chauffage collectif
- Brèves

8 Tranche de vie

- Franck MOESLÉ à l'honneur



Vendée

Décembre 2006 - N° 4



La résidence La Forêt à Saint Jean de Monts illustre les réalisations de l'OPDHLM sur le littoral vendéen. Afin d'apporter des solutions aux demandes de logements, l'Office poursuit sa démarche de prospection malgré les freins relatifs aux prix élevés du foncier sur ce secteur.

Les actions menées tout au long de l'année en faveur du logement social s'achèvent sur un bilan positif pour l'Office HLM de la Vendée.

Sur le plan quantitatif, l'Office envisage la construction de 274 logements locatifs dans le cadre de la programmation 2006. En parallèle une soixantaine de pavillons en location accession sont prévus sur l'ensemble du département. Afin de compléter l'offre d'habitat, l'OPDHLM aménage une quinzaine de lotissements dans différentes communes.

Sur le plan qualitatif, les moyens mis en oeuvre dans le but d'optimiser la communication entre l'Office et les locataires commencent à porter leurs fruits.

A titre d'exemple :

- le journal Résidences, créé en avril dernier, génère un lectorat en constante augmentation ;
- la mise en place d'un logiciel de traitement des réclamations permet une réactivité des interventions requises ;
- l'acquisition d'un outil de gestion des contentieux offre un suivi plus efficace des dossiers.

Enfin, les travaux de gros entretien et de réhabilitation, définis en concertation avec les représentants des locataires, se sont maintenus avec assiduité pour un montant global de 14 052 000 Euros en 2006 afin d'assurer un patrimoine en bon état.

L'Office entend poursuivre sa mission de bailleur social avec toute la rigueur et la volonté nécessaires, conformément aux objectifs d'amélioration du confort, de maîtrise des charges et de diversification de l'habitat.

Bonnes fêtes à tous et meilleurs vœux pour l'année 2007.

Gérard VILLETTE
Président de l'OPDHLM
de la Vendée,
Vice-Président
du Conseil Général
de la Vendée



quoi de neuf

Pavillons en PSLA à La Tardière



Visite de chantier en présence des élus

La commune accueille les deux premiers logements en location accession construits et gérés par l'Office. La visite de chantier du 31 octobre dernier en présence de Mr Bruno RETAILLEAU, Vice-Président du Conseil Général de la Vendée, de Mr Claude OUVRARD, Conseiller Général du Canton de la Châtaigneraie, de Mme Thérèse ROY, Maire de la Tardière et de Gérard VILLETTE, Président de l'Office HLM de la Vendée, a permis d'apprécier l'avancement des travaux.

Dans le but de diversifier l'offre d'habitat, l'OPDHLM propose des maisons en accession à la propriété sur l'ensemble du département, par le biais de Prêt Social de Location

Accession. **Le PSLA permet aux ménages qui ne disposent pas d'apport financier personnel d'acquérir un pavillon neuf avec jardin et garage.** Après une phase locative d'un an minimum et de cinq ans maximum, le locataire devient propriétaire. Pendant la phase accession, la mensualité ne peut être supérieure au dernier loyer versé en phase location. Les accédants bénéficient de bien d'autres avantages, dont la garantie de rachat du bien et de relogement sous certaines conditions.

N'hésitez pas à contacter le 02 51 09 85 57 pour tout renseignement sur ce nouveau dispositif. ■

L'EHPAD Louis Crosnier rénové

L'inauguration du nouveau foyer pour personnes âgées Louis Crosnier à Angles le 20 octobre 2006 a rassemblé élus, résidents et personnel dans une ambiance chaleureuse. Afin de répondre à l'évolution des besoins, l'Office a engagé des travaux de mises aux normes, d'agrandissement et de réhabilitation permettant davantage de confort et de fonctionnalité. Le foyer créé en 1976, bénéficie également d'un CANTOU pour l'accueil de personnes désorientées et d'aménagements paysagers permettant aux personnes de se promener dans un lieu reposant et agréable. ■



Inauguration en présence d'élus

Un cadre de vie embelli



clés en main...

Au 30 novembre 2006, 12216 logements constituent le parc locatif de l'Office HLM de la Vendée. Remise de clés du trimestre écoulé...



Résidence La Maritière

SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY

Le 28 septembre, 4 maisons ont été livrées en présence des élus municipaux et des dirigeants de l'Office HLM. Il s'agit de 2 type 2 et 2 type 4. Cette réalisation porte à 5 le nombre de résidences sur la commune, soit 45 logements. ■

Au terme de 20 mois de travaux, la remise de clés de 10 maisons s'est effectuée le 28 septembre dernier, en présence des élus de la commune et du président de l'Office. Il s'agit de 10 logements de type 3. Cette opération est la première réalisation de l'Office sur la municipalité. ■



Résidence Les Embruns

SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE



Résidence Mont Mercure

BELLEVILLE-SUR-VIE

4 logements ont été livrés au terme de 9 mois de travaux, en présence des élus de la commune et du Président de l'OPDHLM de la Vendée. Cette réalisation porte à 75 le nombre de logements à Belleville-sur-Vie. ■

Le 26 octobre, 6 locataires ont pris possession de leurs maisons en présence des élus municipaux. Il s'agit de 4 type 3 et 2 type 4. Cette réalisation porte à 34 le nombre de logements sur la commune. ■



Résidence l'Ex Gendarmerie

LA GENETOUZE



Résidence Le Clos des Alisiers

L'HERBERGEMENT

En présence des élus municipaux et du Président de l'Office HLM de la Vendée, 8 logements ont été livrés. Il s'agit de 6 type 3 et 2 type 4. Avec cette opération d'acquisition amélioration, le nombre de logements sur la commune s'élève à 46. ■

Au terme de 12 mois de travaux, 4 logements de type 3 et 2 logements de type 4 ont été livrés en présence du Maire de la commune et des dirigeants de l'Office. Cette réalisation porte à 9 le nombre de résidences sur la commune, soit 91 logements. ■

LES-LUCS-SUR-BOULOGNE



Résidence Domaine du Prieuré

L'Office HLM de la Vendée développe, en étroite partenariat avec les Maires, des projets qui répondent à un maximum de profils favorisant ainsi le logement pour tous. Cette prise en compte des besoins s'accompagne d'une recherche de confort et de maîtrise des charges, tout en assurant des loyers modérés. Ainsi, toutes les opérations programmées dès 2006 intègrent des spécificités détaillées dans ce dossier.

Les constructions neuves



« Remise de clefs à Aubigny »



« Des constructions originales à La Tardière »

ACCESSIBILITÉ

Les logements bénéficient d'aménagements et d'équipements rendant accessible le rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite. Par exemple, les dimensions et ouvertures des pièces sont suffisantes pour permettre la circulation et la giration d'un fauteuil roulant. Pour les habitations à étage, une unité de vie est créée en rez-de-chaussée avec une chambre et un coin toilette équipé d'une douche. La position des prises et du tableau électriques est adaptée aux personnes handicapées. Aucun seuil n'est d'une hauteur supérieure à 2 cm. Un pré cablage est prévu pour pouvoir électrifier si nécessaire le portail du garage et les volets. L'Office intègre ces particularités dans l'objectif de contribuer au bien-être de l'ensemble des populations de locataires.

MAÎTRISE DES CHARGES

Chaque logement fait l'objet d'une étude thermique. Une attention particulière est portée sur l'isolation des murs, des combles et des ouvertures extérieures. Deux innovations, traduisant la volonté de l'Office d'agir en faveur de notre environnement, sont mise en œuvre :

- **La production d'eau chaude sanitaire solaire qui peut couvrir 60% des besoins d'une famille de 4 personnes ;**
- **Les chaudières à condensation qui permettent jusqu'à 15% d'économie de gaz.**

En parallèle, les logements sont systématiquement équipés de chasses d'eau dites économiques et des réducteurs de débit sont installés sur les robinets afin de réaliser des économies d'eau.

MAINTIEN À DOMICILE

L'Office construit des habitations essentiellement destinées aux personnes âgées leur offrant ainsi la possibilité de prolonger leur indépendance. Ces nouveaux lieux de vie, étape intermédiaire avant la maison de retraite, représentent une solution viable face aux contraintes liées à l'allongement de la durée de vie. Des spécificités sont prévues par rapport aux logements locatifs classiques. Les parties privatives extérieures se limitent à une grande terrasse facile à entretenir. Les volets et portails de garage sont systématiquement électrifiés. Les habitations sont essentiellement de type III et uniquement en rez-de-chaussée, à proximité des centres bourgs ou d'établissements pour personnes âgées, afin de faciliter l'accès aux commerces et aux services.

ZOOM sur...



LA RESIDENCE LE RUISSELET AU POIRÉ SUR VIE

La construction de ces 12 maisons livrées fin septembre 2006 concrétise un partenariat engagé avec la commune afin de répondre aux besoins en logement à loyer modéré. Les surfaces vont de 76 m² pour les types 3 à 110 m² pour le pavillon de type 5. Toutes les habitations disposent d'un garage et d'un jardin privatif et six d'entre elles sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Cette réalisation traduit la volonté de l'Office de poursuivre son rôle de premier opérateur de l'habitat social en Vendée en proposant des logements pour tous, en particulier dans le Pays Yonnais. L'Office n'en est pas à sa première réalisation au Poiré sur Vie ; 126 logements ont vu le jour sur la commune depuis 1974 et un foyer pour personnes âgées comprenant 81 logements a été construit en 1967. ■

L'interview



Didier MANDELLI,
Maire
du Poiré-sur-Vie

Que pensez-vous de la réalisation de l'Office ?

“ L'aménagement de la résidence, située à proximité du centre bourg, s'intègre parfaitement à l'environnement. Les maisons bénéficient d'une architecture idéale avec une bonne utilisation de l'espace, un volume intérieur optimisé et une orientation sud ouest qui permet un bon ensoleillement. ”

Quel est l'état du logement social au Poiré ?

“ L'habitat est en plein développement sur la commune. Depuis les cinq dernières années, soixante logements ont été réalisés afin de répondre à une demande croissante émanant

notamment de personnes extérieures au Poiré-sur-Vie. Actuellement, des demandes restent encore insatisfaites. Les familles de jeunes actifs et les personnes âgées représentent la majorité des demandeurs. On constate également de plus en plus de demandes en urgence liées à des séparations de couples. ”

Dans ce contexte, quels sont les projets envisagés ?

“ Un projet de construction de six logements destinés aux personnes à mobilité réduite est déjà en cours avec l'OPDHLM de la Vendée. Toujours avec l'Office, la réalisation d'une nouvelle Gendarmerie permettra également de réaliser environ 14 logements conventionnés dans les anciens locaux. Par ailleurs, la poursuite des actions engagées se concrétise, entre autres, par la création d'une ZAC multi sites de 100 hectares dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intégrant différents types d'habitat : petit collectif, pavillons en location accession, lotissement, logement social. ”



Nouvelle chaufferie Résidence Les Fontenelles



Travaux d'amélioration de chaufferies collectives

Des chaufferies à condensation

Après la réfection des peintures extérieures aux Fontenelles à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, et à la pose de bardage et de création de sas extérieurs à la résidence des Aubépines aux Sables d'Olonne, l'Office procède au changement des chaufferies collectives. Pour un montant global de 85 105 Euros, des chaudières à condensation remplacent désormais les anciens appareils dans les deux résidences. La puissance des nouveaux équipements permet un rendement supérieur aux anciennes chaudières. Des économies d'énergie vont ainsi pouvoir être réalisées. ■

informations travaux

Confort et économies d'énergie



La résidence Leteneur bénéficiera, entre autres, d'une meilleure isolation.

Réunions de réhabilitation

Afin d'établir le programme des améliorations à réaliser, plusieurs réunions de concertation ont été organisées en octobre avec les locataires des résidences :

- **Leteneur à Challans**
- **Le Bois Foucaud à Chavagnes en Pailleurs**
- **Paul Chauvin à Saint Fulgent**

Les besoins portent essentiellement sur le renforcement de l'isolation et la réfection des façades. Les autres travaux envisagés seront détaillés à l'issue des chantiers dont le démarrage est prévu en 2007. ■

Pour améliorer le confort des locataires, l'Office a entrepris un changement d'énergie, électrique ou fioul, en gaz naturel dans 26 résidences.

A titre d'exemple, les logements de la résidence Paul Gendreau, anciennement équipés de convecteurs disposent maintenant de radiateurs qui génèrent une meilleure répartition de la chaleur dans les logements.

La résidence Le Missenit, équipée de chaudières au fioul, bénéficie d'un chauffage au gaz naturel. Ce changement d'énergie offre une gestion plus optimisée et permet d'éviter le stockage du fioul et les contraintes qui y sont liées.

Cette évolution permet également une maîtrise des charges locatives qui sont malheureusement influencées par l'augmentation du coût des énergies. ■



Résidence Paul Gendreau

Résidence Le Missenit



infos locataires

Attention aux nuisances canines

Certains d'entre vous font régulièrement part aux agences de nuisances dues aux animaux de compagnie, et notamment des chiens. Afin de concilier pleinement la vie en communauté avec nos amis à quatre pattes, un rappel du règlement intérieur s'impose.

« Est notamment réputé nuire au voisinage, l'animal qui circule sans être tenu en laisse, qui a causé une quelconque dégradation, qui a mordu une personne, qui présente un comportement menaçant ainsi que l'animal dont les excréments ont souillé les espaces collectifs ou dont les cris répétés sont audibles d'un espace collectif ou d'un logement voisin ».

Par ailleurs, « sur la voie publique, dans les parties communes d'immeubles collectifs les chiens de première et deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure » (art. 211-5 du code rural.)

C'est en respectant ces quelques règles, que le bien être et la sécurité de tous pourront être respectés. ■



L'assurance habitation obligatoire



Les locataires doivent justifier, dès l'entrée dans le logement d'une attestation d'assurance habitation en cours de validité.

L'Office assurant un suivi, le locataire doit fournir tous les ans une attestation à jour de son assurance qu'il peut se procurer sur simple demande auprès de sa compagnie. A défaut, le contrat de location peut être légalement résilié de plein droit.

Pour plus de renseignements, se référer à l'article 5-2 du contrat de location portant sur les assurances. ■

Chauffage collectif

Certains locataires trouvent qu'il ne fait pas suffisamment chaud dans leur logement. Le système se met pourtant en marche en fonction de la température extérieure. En période de pluie, la douceur de la température extérieure module le démarrage du chauffage, sans tenir compte de l'humidité ambiante, et peut procurer un sentiment d'inconfort alors que les températures réglementaires sont respectées.

Le décret 79-907 du 22 octobre 1979 impose, dans les locaux à usage d'habitation notamment, une température maximum de 19° C pour l'ensemble des pièces d'un logement.

La cellule chauffage de l'Office veille au respect des températures effectuant des contrôles en permanence, ce qui permet de maîtriser les coûts tout en maintenant la meilleure qualité de service possible. ■

Enquêtes Ressources 2007

L'Office procède actuellement à l'enquête annuelle ressources et situation auprès des locataires comme il est prévu par la loi. **Les personnes concernées par le sondage qui n'ont pas encore transmis les renseignements demandés doivent le faire impérativement.** A défaut, l'Office serait contraint de réclamer, au 1er janvier 2007, une indemnité de 22,87 € auquel s'ajouterait chaque mois un supplément de loyer. ■

Diagnostic gaz

L'Office invite les locataires à ne pas donner suite aux propositions d'effectuer un diagnostic qualité émanant de Gaz de France. Dans le cadre du contrat d'entretien signé avec l'Office, **les diagnostics gaz ont déjà été réalisés.** ■

Démarchage à domicile

Depuis quelque temps des personnes déclarant venir de la part de l'Office HLM de la Vendée se présentent au domicile des locataires afin de proposer des abonnements payants de télévision. **Aucun démarcheur n'est mandaté par l'Office pour ce genre de prestation.** Pensez systématiquement à demander la carte professionnelle de l'OPDHLM dont tous les agents sont munis, pour éviter de mauvaises surprises. ■

tranche de vie...



“ Franck MOESLÉ, locataire à Mortagne-sur-Sèvre, résidence du Chaintreau, écrit des romans policiers. Ancien chauffeur routier, il a exercé différents métiers avant d’en arriver à l’écriture ”

UN AUTEUR PROLIXE*

Certains d’entre vous ont peut-être été tenus en haleine par les récits de Frank Moeslé dont l’action se déroule essentiellement dans la région. Depuis la parution de son premier livre « Piège à l’ADN » en 2000, dont la résidence Le Chaintreau sert de cadre, cet auteur prolifique a écrit une trentaine de romans, dont vingt-deux édités.

Franck Moeslé ne s’exprime pas qu’au travers du strict univers policier. Son esprit imaginaire lui permet également de traiter des sujets sous un angle humoristique comme c’est le cas pour la série des « Théos » qu’il compare à des « San Antonio de Province ». Il rédige également des recueils de blagues ou de citations, un roman pour enfants, aussi, intitulé « Pipouf » et conçu en collaboration avec des élèves de CM1 et CM2 dans le cadre de la Biennale « Vision d’artiste - festival du polar » de Dompierre-sur-Yon.

UN STYLE ACCESSIBLE

Franck Moeslé édite lui-même ses livres grâce à une table de montage qu’il a personnellement confectionnée. Il peut en fabriquer une quinzaine par jour, vendus ensuite dans les salons et certaines librairies.

« J’écris des livres de gare pour que les lecteurs passent un bon moment » confie l’auteur. « J’aime le sentiment de liberté que me procure l’écriture ». Franck Moeslé prend sa plume à toute heure sans jamais subir le syndrome de la page blanche. Sa plus grande fierté est d’avoir réussi à faire lire des gens qui n’ouvraient jamais un bouquin grâce à un style abordable. Pourtant, rien ne prédisposait cet autodidacte à devenir romancier. Il puise son inspiration de ses expériences de vitrier, livreur, représentant. En fait, passionné par l’univers policier

depuis sa jeunesse, il aurait aimé intégrer la police scientifique. Franck Moeslé travaille actuellement sur une nouvelle série de romans dont le protagoniste « Mark Heure » habite la résidence du Chaintreau. Un mélange de fiction et de réalité ? ■

*Site Internet : <http://lespolarsdefrancky/monsie.orange.fr>



22 livres sont déjà parus.



"Le bureau où Franck Moeslé confectionne ses ouvrages"

résidences

OPDHLM DE LA VENDÉE
44, bd d'Angleterre - BP 45
85002 LA ROCHE-SUR-YON Cedex
Tél. 02 51 09 85 85
communication@ophlm-vendee.fr

Directeur de la publication
Gérard VILLETTE

Rédactrice en chef
Stéphanie MARCHAL

Rédaction/Photographie
Service communication

Conception & Impression
Imprimerie Boutet
ISSN : 1951-9923
Dépôt légal Décembre 2006