

HABITATS... #4

JOURNAL D'INFORMATION DE LA SACOVIV - DÉCEMBRE 2018



Page 02

FOCUS

Le stationnement
en question

Page 03

ACTU

L'eau, un bien
précieux

Page 04

MÉTIER

Responsable
de programme

L'ÉDITO DU PRÉSIDENT



Pierre-Alain Millet
Président de la SACOVIV

2018 a été une année de fortes turbulences pour le logement social: avec la loi de finances 2018 créant la « Réduction de Loyer de Solidarité » (elle nous a coûté 475K€ en 2018 et coûtera 800K€ à partir de 2020), l'augmentation de la TVA sur les travaux de 5,5% à 10%, puis la Loi ELAN imposant le regroupement des bailleurs sociaux avant 2021.

La Sacoviv avait anticipé pour amortir les impacts financiers, avec une réduction des frais de gestion dès 2017 et le report des travaux sur les espaces extérieurs du Monery. Elle poursuit avec le

rallongement de la dette avec la Caisse des Dépôts en 2018/2019. Ce gouvernement impose l'austérité au nom de la dette de la France mais conseille de s'endetter pour compenser la perte de recettes qu'il impose !

De même, nous avons étudié l'obligation de regroupement dans l'objectif de maintenir la SACOVIV comme une société de la ville. Un scénario local est privilégié sous forme d'une SAC (société anonyme de coordination) qui permet de partager des orientations stratégiques et de mettre en commun des moyens en préservant la gouvernance actuelle et les objectifs de chaque partenaire. Nous avons déjà l'expérience des mutualisations déjà engagées avec d'autres acteurs de l'agglomération.

Nous faisons ce choix pour nos locataires, pour maintenir une relation de proximité. Face à ceux qui veulent tuer le logement social, nous allons transformer le risque en opportunité pour renforcer nos compétences et assurer notre développement dans de meilleures conditions.

Notre plan stratégique de patrimoine est engagé, avec peu de restrictions. Deux réhabilitations démarrent, au Monery (287 logements) et au Couloud (230 logements) pour un montant total de 25 millions d'euros. La réhabilitation de Croizat est planifiée à partir de 2021. Un plan d'améliorations et d'investissements de 6 millions d'euros sur 6 ans est programmé sur le reste du patrimoine.

La Sacoviv poursuit également son développement nécessaire pour reconstituer ses fonds propres que la RLS a réduit drastiquement. La résidence Adagio de 50 logements a été livrée en novembre sur le quartier du Monery. La Sacoviv va racheter prochainement la résidence Keops (179 logements) à Alliade Habitat. D'autres projets sont en discussion pour un développement diversifié de l'offre d'habitat familial et spécifique de la Sacoviv.

Vous pouvez compter sur la SACOVIV au service de la ville et de ses habitants !

www.sacoviv.fr





Manque de place, voitures "ventouse", manque de sécurité, la question du stationnement fait l'objet de nombreuses interrogations. Loin d'ignorer ce sujet complexe, la SACOVIV met tout en oeuvre quotidien pour garantir à chacun, au moins une place pour se garer. Tour d'horizon des questions fréquentes.

QUE FAIT LA SACOVIV SUR SES PARKINGS POUR LES VÉHICULES LAISSÉS SANS DROIT OU À L'ÉTAT D'ÉPAVES (PRIVÉS D'ÉLÉMENTS INDISPENSABLES À LEUR UTILISATION NORMALE) ?

Il faut d'abord savoir que l'enlèvement des véhicules sur un parking de la SACOVIV intervient sur un lieu où ne s'applique pas le code de la route. Les procédures sont donc différentes.

Dans tous les cas, le bailleur adresse une demande d'enlèvement à l'officier de police judiciaire territorialement compétent (commissariat de police).

Si le bailleur connaît l'identité et l'adresse du propriétaire du véhicule (généralement locataire) il doit d'abord le mettre en demeure de le retirer dans un délai de huit jours. A la suite de quoi le bailleur adresse une demande d'enlèvement à l'officier de police judiciaire.

La police nationale vérifie l'identité du propriétaire et prescrit la mise en fourrière.

Si rien ne se passe, l'enlèvement du véhicule est réalisé par la Police Municipale sur autorisation de la Police Nationale.

Si le bailleur ne connaît pas l'identité et l'adresse du propriétaire du véhicule, il joint à sa requête d'enlèvement du véhicule une demande d'identification à l'officier de police judiciaire

La Police Municipale constate l'état du véhicule (épave ou non) et le transmet à la Police nationale pour engager la procédure adaptée.

Si la procédure d'identification aboutit la police nationale met en demeure le propriétaire d'enlever le véhicule. La mesure est ensuite notifiée au propriétaire du véhicule.

Si la procédure d'identification n'a pas abouti, la Police Nationale prescrit la mise en fourrière.

QUELQUES IDÉES REÇUES SUR LES VÉHICULES DIT "VENTOUSE" ET "ÉPAVE" SUR UN PARKING PRIVÉ.

Sur un parking privé (c'est le cas de ceux de la Sacoviv), un véhicule qui ne bouge pas n'est pas un véhicule « ventouse » susceptible d'être enlevé dans la mesure où il appartient à un locataire du bailleur. Le bailleur doit simplement veiller à ce que ce véhicule soit assuré pour des raisons de sécurité.

Il en va autrement si le véhicule est stationné sans droit (il n'appartient pas à un locataire). Dans ce cas la procédure d'identification et d'enlèvement s'applique.

Un véhicule est « dit épave » et susceptible d'être mis en fourrière et d'être livré à la destruction s'il est privé d'éléments indispensables à son utilisation normale et insusceptibles de réparation immédiate à la suite de dégradations ou vols.

La procédure d'identification du propriétaire est la même mais la procédure d'enlèvement est accélérée pour éviter tout accident éventuel.

STATIONNEMENT ET CIRCULATION : QUELQUES RÈGLES SIMPLES À RESPECTER POUR AMÉLIORER LES CHOSES

Stationner uniquement sur les emplacements prévus à cet effet : **pour le bien de tous.**

Laisser l'accès et la voie réservée aux pompiers libres : **pour le respect de la vie des autres.**

circuler lentement : **pensons à nos enfants et à nos aînés.**

couper rapidement le moteur, en particulier la nuit : **par respect pour le repos de chacun.**

ne pas procéder à des réparations du véhicule : **il existe des garages pour cela.**

QUELQUES CHIFFRES SUR LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT À LA SACOVIV

Les résidences de la SACOVIV comptent 727 stationnements loués (533 boxes et 194 places de parking) et 1 038 places libres. Soit 1 765 places pour 1 879 logements ! un ratio correct au regard de l'équipement moyen des locataires (moins de 1 véhicule par logement) et un ratio plutôt élevé au regard des nouvelles normes minimales de construction : aujourd'hui, un logement dispose d'une demi-place, s'il est construit à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public, et d'une place, s'il est construit à plus de 500 mètres.

POURQUOI DES RÉSIDENTS ONT-ILS L'IMPRESSION D'UN MANQUE DE PLACES ?

Plusieurs raisons à cela : de nombreux boxes servent d'espaces de rangement au lieu d'accueillir un véhicule. Des familles peuvent avoir plusieurs voitures garées sur le parking, des véhicules étrangers à la résidence se garent sur les parkings ouverts et accessibles. Il en va de même pour les véhicules abandonnés ou en stationnement gênant qui encombrer les aires de stationnement.

Attention à ne pas surestimer ce dernier aspect : entre octobre 2017 et septembre 2018, la SACOVIV a effectué 77 demandes de réquisition et 51 véhicules ont été enlevés.



L'EAU EST PRÉCIEUSE, ÉCONOMISONS-LA !

Les différentes études menées sur les besoins en eau des êtres humains montrent que pour maintenir notre corps et notre organisme en bon état, il faut consommer environ 1,5 litres d'eau par jour. En parallèle, d'autres études montrent que chaque personne en France consomme en moyenne 150 litres d'eau potable par jour, soit dix fois plus que le nécessaire. A l'heure où le changement climatique nous pousse à adapter nos habitudes, il devient urgent autant que nécessaire d'économiser cette ressource précieuse et d'adopter de nouveaux comportements. Voici quelques pistes pour optimiser notre consommations d'eau.

1. RECHERCHER LES FUITES

Elles sont parfois anodines, mais ces petites fuites peuvent coûter très chères. Un simple robinet qui goutte, c'est environ 5 litres d'eau perdue par heure, soit 120 litres par jour. Pour une chasse d'eau qui fuit, la note est plus salée : environ 600 litres par jour, ce qui correspond peu ou prou à la consommation moyenne journalière d'une famille de 4 personnes.

Pour repérer s'il y a une fuite dans votre logement, relevez les chiffres blancs sur fond noir de votre compteur après votre dernière utilisation le soir (ou avant de partir au boulot), et relevez ces mêmes chiffres le matin (ou en rentrant du boulot). S'il y a une différence entre vos deux relevés, c'est qu'il y a une fuite. Dans ces cas là, un seul réflexe, le signaler à la SACOVIV.

2. S'ÉQUIPER À MOINDRE COÛT

De nombreux équipements promettent une diminution de la consommation d'eau. Parmi les plus performants, la SACOVIV en recommande deux. D'abord, le mousseur-aérateur. Une fois installé sur vos robinets, ce petit dispositif injecte de minuscules bulles d'air dans l'eau. Cela permet d'économiser 30 à 50% d'eau sur des opérations telles que le rinçage de la vaisselle. Ensuite, la douchette économe. En limitant le débit et en optimisant la pression du jet, il est possible, grâce à cet équipement, de réaliser jusqu'à 75% d'économie d'eau sur la douche, avec le même confort qu'une douche traditionnelle. Ces deux équipements sont recommandés pour leur faible coût d'achat et pour leur fort impact sur la consommation.

3. ADOPTER DE BONS RÉFLEXES

En étant simplement attentif et rigoureux lorsque nous consommons de l'eau, il est encore possible de réduire la facture, qu'elle soit écologique ou économique. En la matière, cela repose sur chacun d'entre nous. Par exemple, éteindre le robinet lorsque l'on se brosse les dents, c'est environ 8 litres d'eau épargnés. Réduire le temps passé sous la douche et éteindre l'eau pendant le savonnage et l'on divise par deux ou trois sa consommation... Vous pouvez aussi adopter le réflexe de récupérer l'eau froide qui coule avant l'arrivée de l'eau chaude pour la réserver à d'autres usages (ménage, arrosage des plantes...).

La diminution de la consommation d'eau repose sur chacun d'entre nous !

Nouveau dispositif d'accueil

MIEUX ACCUEILLIR POUR MIEUX RÉPONDRE

Comme vous le savez, la SACOVIV vous accueille au siège pour toutes vos questions et réclamations. Labellisée lieu d'accueil de la demande de logement social, elle reçoit également les demandeurs de logement. Aussi le siège peut-il être parfois engorgé, lorsque locataires et demandeurs de logement viennent simultanément !

Afin d'améliorer notre service aux locataires, la SACOVIV modifie ses horaires d'ouverture et teste un nouveau dispositif de points d'accueil au sein des résidences.

UN ACCUEIL ÉTENDU AU SIÈGE

Le siège est désormais ouvert du lundi au vendredi, de 9h à 12h, soit sur 5 jours au lieu de 4 auparavant. L'accueil téléphonique ne change pas : du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h.

DES ANTENNES DE PROXIMITÉ

Pour vous accueillir au plus près de chez vous, la SACOVIV a créé cinq antennes, avec des permanences du lundi au vendredi, de 10h à 11h :

- au Monery (accueille aussi les résidents de Harmonia, Comédie, Adagio et Pastorale)
- à Max Barel
- à Jacques Duclos
- au Couloud
- à Croizat (accueille aussi les résidents de Croizat II, La Paix, Jules Ferry, Jets d'eau et La Borelle.)



Ces points d'accueil recueillent vos réclamations : problèmes dans le logement ou les parties communes, de propreté, de vie collective... Les questions administratives, de paiement ou sur le contrat de location restent traitées au siège.

Ils sont mis en place à titre expérimental. Selon leur pertinence et l'intérêt au fil des mois, nous pourrions adapter, si nécessaire, les heures de permanence.

MÉTIER SINGULIER, COMPÉTENCES PLURIELLES RESPONSABLE DE PROGRAMME



EN QUOI CONSISTE LE MÉTIER DE RESPONSABLE DE PROGRAMME ?

Être responsable de programme, c'est suivre de A à Z toutes les étapes de la réalisation d'un projet immobilier. Le plus souvent, il s'agit au départ de définir le programme en consultant les habitants, en écrivant le cahier des charges, en réalisant le montage financier en accord avec les partenaires.... Une fois les bases définies, on avance dans le processus de l'opération et on affine techniquement avec un architecte, qu'on a sélectionné via un appel d'offre. Il a notamment pour mission de proposer un projet qui rencontre le cahier des charges et permet l'obtention du permis de construire. Vient ensuite la phase de consultation et sélection des entreprises (peintres, carreleurs, plombiers...), puis enfin celle du suivi technique, administratif et financier des travaux jusqu'à leur livraison. De nombreuses tâches parallèles se greffent à cela : réalisation d'un diagnostic amiante, obtention des certifications énergétiques, sélection d'un bureau de contrôle, mise en place des assurances, relation avec les concessionnaires... C'est un métier qui s'inscrit sur le temps long : une opération dure environ 5 ans de l'étude de faisabilité à la réception des travaux.

Entre la réhabilitation du Monery, la réhabilitation du Couloud ou la construction d'Adagio, les chantiers engagés par la SACOVIV nécessitent un suivi attentif et permanent. Pour accompagner ces projets jusqu'à leurs termes, il faut un professionnel qui maîtrise tous les domaines concernés, du financement à la réglementation. Rencontre avec Margaux DECLEF, responsable de programme à la SACOVIV.

QUEL EST VOTRE PARCOURS ? POURQUOI AVOIR CHOISI LA SACOVIV ?

Après des études plutôt scientifiques (Math Sup., Math Spé., École d'ingénieur) je me suis orientée vers un master en urbanisme à l'école des Ponts et Chaussées. C'est là que j'ai pu développer un goût certain pour les sujets liés au logement, notamment au regard des enjeux qui se posent dans les grandes agglomérations urbaines. Mes premières expériences professionnelles, notamment à Grand Paris Habitat, ont confirmé mon intérêt pour le sujet et m'ont fait découvrir cet univers singulier qu'est le logement social, et auquel j'ai immédiatement adhéré. Le logement n'est pas une marchandise comme les autres et je cherchais une société pour qui ce genre d'idée avait de la valeur. C'est comme cela que je suis arrivée à la SACOVIV.

QUELLES SONT LES QUALITÉS NÉCESSAIRES POUR EXERCER VOTRE MÉTIER ?

Mon métier est exigeant et demande de la rigueur et de l'adaptabilité. Il faut à la fois avoir des connaissances sur les différentes techniques de construction, sur le droit de l'urbanisme, sur les mécanismes financiers... Il faut aussi faire preuve d'un sens de l'écoute : que ce soit avec des habitants, des prestataires ou des partenaires, les aptitudes relationnelles sont sollicitées au quotidien. Et puis, il faut savoir prendre du recul, car dans la vie d'une opération, les jalons clés ne nous épargnent pas leur lot de pression.

NOUS CONTACTER

Téléphone : 04 72 21 19 00

Du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 17h

Mail : sem1@sacoviv.fr

Site web : www.sacoviv.fr

ACCUEIL SIÈGE

SACOVIV
19 rue Emile Zola
69 200 VENISSIEUX

Du lundi, au vendredi de 9h à 12h / Fermé les après midi

PERMANENCES ANTENNES

Du lundi au vendredi de 10h à 11h / (lieux détaillés P.03)



COIN CIVIQUE

**Élection des habitants au CA,
vote le 3 décembre 2018**

Du 15 novembre au 15 décembre 2018, les locataires des organismes de logement social votent pour élire leurs représentants au conseil d'administration de ces organismes. Ces élections ont lieu tous les quatre ans. C'est un temps fort de la démocratie dans le parc social. Voter est important pour pouvoir agir sur son quotidien de locataire.

À la SACOVIV ces élections auront lieu le lundi 3 décembre 2018. Le vote se fera uniquement par correspondance. Vous avez à ce titre reçu par voie postale toutes les informations nécessaires pour ce scrutin ainsi que le matériel de vote. Nous comptons sur vous et sur vos votes pour élire des représentants qui vous ressemblent.

ENQUÊTE SLS

La loi prévoit qu'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) peut être appliqué à un locataire dès lors que ses revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social. Les bailleurs sont tenus de vérifier chaque année ces informations par le biais d'une enquête SLS dont le formulaire a été envoyé aux locataires concernés le 15 novembre 2018. Pensez à nous retourner votre dossier complet impérativement avant le 15 décembre 2018, par courrier à SACOVIV, 19 rue Emile Zola - BP 38 - 69632 Vénissieux Cedex ou par mail à CVILELLA@lacoviv.fr.

À défaut de communiquer vos ressources, nous serons obligés d'appliquer un SLS forfaitaire très pénalisant.

**Pour toute question, l'équipe de la
SACOVIV est à votre disposition.**

Directeur de la publication :
Pierre-Alain Millet
Rédacteur en chef :
Thierry Beaudoux
Réalisation :
ELC2
Impression :
Public Imprim
ISSN 2551-1777 - décembre 2018