

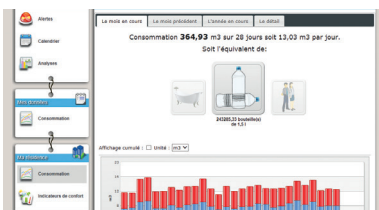
# à propos

LE JOURNAL DES LOCATAIRES D'HABITAT DE LA VIENNE



LES SENIORS,

AU COEUR DE LA DÉMARCHE



### En bref

ISI Habitat® facilite la gestion de vos consommations d'eau et d'énergie



### En direct

Accueil des réfugiés, le vrai du faux



### On vous dit tout

Le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements



Rejoignez-nous sur  
[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)



“  
Les seniors sont au  
coeur de la démarche  
d’Habitat de la Vienne  
”

## Edito

L’habitat des personnes âgées fait partie intégrante de la politique patrimoniale et de développement d’Habitat de la Vienne. C’est pourquoi l’Office s’est engagé en 2014 dans la mise en place du label Habitat Senior Services®. Ce label s’inscrit lui-même dans le Plan Senior adopté trois ans plus tôt et dans lequel le premier bailleur social du Poitou-Charentes a pris trois engagements majeurs envers sa clientèle senior : proposer un accompagnement spécifique, offrir des logements adaptés au vieillissement et favoriser les services permettant d’améliorer la qualité de vie de ses locataires seniors. Le dossier de ce nouveau numéro de « A Propos » vous présente ce label Habitat Senior Services® ainsi que les moyens assurant les partenariats mis en place par Habitat de la Vienne pour l’obtention de la labellisation au printemps 2016.

Henri COLIN  
Président



### OFFERT AVEC VOTRE MAGAZINE :

l’agenda de poche Habitat de la Vienne 2016 !  
Souple et léger, le format idéal pour être sûr de n’oublier aucun rendez-vous.

## En bref

### Détecteur de fumée : votre logement est-il équipé ?



La Société DAAF PRO a été mandatée par Habitat De La Vienne pour équiper l’ensemble des logements de l’Office de détecteurs de fumée, comme le prévoit la loi [1 détecteur pour les logements de plain-pied, 2 pour les logements à étage]. Initialement, les détecteurs de fumée devaient être installés dans les appartements et maisons au plus tard le 8 mars 2015. Devant les problèmes d’indisponibilités, à la fois des Daaf et des installateurs, le législateur a prévu de repousser la date limite d’installation au 31 décembre 2015.

**ATTENTION, si votre logement n’est pas encore équipé,** prenez rendez-vous sans attendre avec Habitat de la Vienne : **contactez le 05 49 45 66 76**. La fourniture de cet équipement est entièrement prise en charge par votre bailleur, [l’entretien relève de votre responsabilité]. Une fois l’installation effectuée, une attestation vous sera délivrée afin de la faire valoir, si nécessaire, auprès de votre assureur.

## Sommaire

### Edito

p. 02

### Grand angle

p. 04

Les seniors au coeur de la démarche

### On vous dit tout... p. 07

Le fonctionnement de la Commission d’Attribution des Logements

### En bref

p. 03

Détecteur de fumée : votre logement est-il équipé ? / ISI Habitat® aide les locataires à suivre leurs consommations d’eau et d’énergie / Période hivernale : pensez à protéger votre habitat de certains sinistres récurrents.

### En direct

p. 06

L’accueil des réfugiés dans le parc locatif : le vrai du faux

### Devenez propriétaire

p. 08

Pavillons et maisons à vendre

A propos, le magazine des locataires d’Habitat de la Vienne, 33, rue du Planty - BP 27 - 86180 Buxerolles  
Direction de la publication : Pascal Aveline - Photographies : Habitat de la Vienne, Fotolia  
Rédaction et mise en page : Audrey Robin - Maquette : Obea communication - Impression : Megatop - Tiré à 9 500 exemplaires

## Mais aussi...

### Quizz 90 ans : résultats

Dans le dernier numéro de votre journal « A Propos », Habitat de la Vienne vous proposait de fêter avec lui ses 90 ans en répondant au « quizz des 90 ans ». Le tirage au sort parmi les bonnes réponses a été effectué en septembre : 10 places au Futuroscope et cartes de cinéma ont été remises aux heureux gagnants.

### Votre antenne/agence Habitat de la Vienne a changé de look

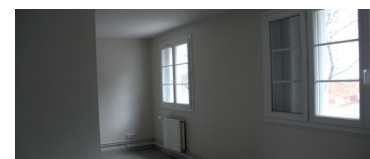
Le nom a changé, mais les missions et les équipes restent les mêmes. Votre agence ou antenne de proximité demeure à votre service au quotidien pour toutes vos questions et dans toutes les étapes de votre parcours résidentiel au sein de notre parc de logements.

### Charges collectives : augmentation budgétaire

Chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, Habitat de la Vienne procède à un réajustement du montant des charges locatives afin de suivre l'inflation. En 2016, l'électricité, l'eau chaude, les produits d'entretien ainsi que les petites réparations ne subiront aucune hausse. Seuls les postes suivants connaîtront une légère augmentation : le nettoyage des parties communes [1 %], l'eau [1,25 %], les espaces verts [1 %] et les contrats d'entretien [1,5 %]. Cette augmentation sera visible sur votre quittance de janvier 2016. En mai, l'Office procédera à la régularisation sur acompte des charges 2015.

### Les travaux de réhabilitation se poursuivent à Bellejouanne

Les travaux de réfection intégrale des 60 logements des bâtiments A1 et A2 se poursuivent à Bellejouanne depuis le démarrage en septembre. La fin de ces chantiers, qui ont lieu en milieu habité, est prévue dans 20 mois.



## ISI Habitat® aide les locataires à suivre leurs consommations d'eau et d'énergie

Entre 2013 et 2014, l'entreprise OCEA a installé 1 854 compteurs d'eau froide, 1 379 compteurs d'eau chaude ainsi que 270 sondes de température et capteurs électriques sur 1 601 logements Habitat de la Vienne à Poitiers. Le système de télé-relève en lien avec ce projet est matérialisé par le portail web ISI Habitat®, pleinement opérationnel depuis fin 2014. Avec ISI Habitat®, Habitat de la Vienne vous propose une plateforme web de restitution de vos informations de consommation d'eau et d'énergie disponible sur tous types de médias [ordinateurs, smartphones, tablettes, TV, visiophones, etc]. Depuis juin dernier, les locataires peuvent accéder au portail ISI Habitat® Résident pour voir l'état de leurs consommations personnelles en temps réel, de leur tendance de variation, se fixer des objectifs, connaître si leur consommation



est inférieure ou supérieure à la moyenne des logements du même type, etc... Tous les locataires concernés ont été informés personnellement par courrier de l'existence de ce nouveau service. Ils ont reçu leurs login et mot de passe et ont été invités à participer à une réunion d'information sur son utilisation. Habitat de la Vienne a pour projet d'équiper les logements de Châtelleraut (avec eau chaude collective) du même système, soit 1 225 compteurs.

## Période hivernale : pensez à protéger votre habitat de certains sinistres récurrents



Le froid s'installe. Il est important de protéger vos équipements intérieurs comme extérieurs de la rigueur de l'hiver. Pensez à prendre les quelques précautions qui s'imposent : ne coupez jamais complètement le chauffage et protégez les canalisations extérieures et intérieures exposées aux courants d'air pour éviter le gel. Bien isoler votre compteur avec des plaques de polyuréthane ou de polystyrène s'il est situé en regard enterré [l'utilisation de journaux, de laine de verre ou de roche qui retiennent l'humidité, est en revanche à éviter].



# Grand angle



**LES SENIORS,**

**AU COEUR DE LA DÉMARCHE**

Depuis plusieurs années la prise en compte du vieillissement de ses locataires est une des préoccupations majeures d'Habitat de la Vienne. Après l'adoption d'un «plan seniors» en 2011, il s'engage aujourd'hui dans la mise en œuvre du Label Habitat Senior Services®, seule démarche qualité de maintien à domicile évaluée par un organisme certificateur.

## QU'EST CE QUE LE LABEL HABITAT SENIOR SERVICES® ?

Pour permettre à ses locataires de vieillir dans leur logement dans de bonnes conditions, Habitat de la Vienne a décidé de s'engager dans la mise en œuvre du label Habitat Senior Services®, porté par l'Association Delphis, afin d'adapter progressivement une partie de son parc de logements neufs et existants.

**A savoir :** aujourd'hui les + de 65 ans représentent 21 % des locataires d'Habitat de la Vienne, soit plus d'un locataire sur cinq et ce chiffre devrait encore s'accroître dans les années qui viennent...

## LA GARANTIE D'UN MAINTIEN À DOMICILE DE QUALITÉ

La démarche Habitat Senior Services® est axée sur un certain nombre d'engagements :

### Proposer des logements adaptés dans un environnement approprié

Pour préserver leur autonomie et leur indépendance, la démarche prévoit l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des locataires âgés suivant des cahiers des charges techniques détaillés visant à favoriser la mobilité et la sécurité des seniors : douche et robinetterie adaptées, volets roulants motorisés, prises électriques en hauteur... Les logements adaptés sont sélectionnés suivant des critères de proximité des commerces et des services basés sur un périmètre de vie des personnes âgées qui se limite, le plus souvent, à un rayon de 500 mètres environ autour du domicile.

### Proposer des services personnalisés

Le label porte également sur la mise en place de services pour mieux entourer le locataire senior et faciliter son quotidien. Il s'agit de services proposés directement par le bailleur : création d'un poste de

## Gardez la forme !

Les chutes touchent plus de 2 millions de personnes de plus de 65 ans chaque année. Maintenir une activité physique pour les seniors constitue un des moyens de diminuer la gravité des chutes et de préserver leur autonomie.

Face à ce constat, Habitat de la Vienne a décidé de s'associer au Comité d'Éducation Physique et de Gymnastique Volontaire de la Vienne (EPGV) pour proposer des « ateliers équilibre » organisés près de chez vous par des animateurs spécialisés.



Chargée de Clientèle Seniors, mise en place d'une procédure de détection et de suivi des situations à risque... Il s'agit également de partenariats avec les acteurs locaux (professionnels de l'aide à domicile) : aide au petit bricolage, animation sociale, offre de téléassistance...

### Former le personnel de l'organisme

Pour assurer une mise en œuvre de qualité à sa démarche, prenant en compte la spécificité et la diversité des situations des personnes âgées, tout le personnel concerné est régulièrement formé.

**A savoir :** en 2011, Habitat de la Vienne comptait 1 070 locataires de plus de 75 ans (titulaires d'un bail), soit environ 12 % de ses locataires. Les projections démographiques laissent présager un accroissement important du nombre de seniors dans son parc puisqu'entre 2009 et 2024, la part des plus de 60 ans va passer de 25 % à 35 %. Le nombre de personnes de 85 ans et + va, quant à lui, doubler pour atteindre 6 % des locataires de l'Office d'ici 15 ans.



### A savoir en cas de chute :

**Un service de télé-assistance chez soi :** parce que les chutes représentent 85 % des accidents domestiques chez les personnes de plus de 65 ans, Habitat de la Vienne a souhaité proposer à tous ses locataires âgés un service de télé-assistance permettant aux seniors et à leurs familles de vivre chez elles en toute tranquillité. En 2013, il a donc signé une convention de partenariat avec l'Association Présence Verte pour permettre aux locataires concernés de bénéficier d'un tarif préférentiel sur l'abonnement de télé-assistance avec une prise en charge d'une partie du coût mensuel par l'Office.

Il s'agit d'un dispositif d'alerte 24h/24h qui relie la personne âgée abonnée à un réseau de personnes désignées (amis, famille, voisins...) et aux services d'urgences par le biais d'un bracelet ou d'un pendentif. Près de 40 locataires bénéficient déjà de ce service.



### Les chiffres clés :

- 1900 locataires âgés de + de 65 ans
- + de 350 visites organisées en 2015 par la chargée de clientèle seniors
- 250 logements labellisés HSS® d'ici les 3 prochaines années

## Point de vue



Rencontre avec Geneviève Chevalier, **chargée de clientèle seniors** à Habitat de la Vienne

### Quel est votre rôle dans le cadre de la démarche HSS® engagée par l'Office ?

J'assure le lien entre nos locataires âgés et les différents services de l'Office, mais aussi avec les services extérieurs toutes les fois où cela s'avère nécessaire (CCAS, CLIC, ADMR...). Je fais également le lien avec les prestataires de l'Office qui sont amenés à intervenir dans les logements.

### Le poste de chargée de clientèle seniors a été créé il y a près de 2 ans. Quel retour d'expérience pouvez-vous déjà en faire ?

La création de ce poste correspondait à un vrai besoin pour nos locataires âgés. Certains sont confrontés à des situations difficiles et vivent assez mal l'isolement dans lequel ils se trouvent.

### Comment se déroule votre action au quotidien ?

Je rends visite aux locataires dans les 4 mois qui suivent leur entrée dans un logement HSS® afin de faire le point avec eux sur leurs besoins et pour leur présenter concrètement les différents services qui leur sont proposés dans le cadre de la démarche. J'interviens également à leur demande lorsqu'ils souhaitent me faire part de certaines difficultés liées à leur logement ou à la demande des services de l'Office lors de programmes spécifiques ; par exemple lorsqu'un ascenseur va être immobilisé pendant plusieurs semaines pour cause de travaux et qu'il faut trouver des solutions pour des locataires âgés qui ne peuvent pas emprunter les escaliers sur plusieurs niveaux.

**VOUS AVEZ +DE 65 ANS ET VOUS AVEZ UNE QUESTION : CONTACTER VOTRE INTERLOCUTRICE PRIVILÉGIÉE GENEVIÈVE CHEVALIER 05 49 18 55 86**

# En direct

## > PARC LOCATIF HABITAT DE LA VIENNE

### Accueil des réfugiés dans le parc locatif : le vrai du faux

L'objectif d'accueil de 24 000 réfugiés suscite interrogations et malentendus. Focus sur les réalités des modalités d'accueil dans le parc social. Interrogé pour démentir les contre-vérités qui circulent sur l'accueil des migrants, l'Union sociale pour l'habitat et le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a répondu aux 4 questions suivantes :

- **Tous les migrants pourront être logés dans les Hlm – FAUX**

«Actuellement, un migrant ne peut pas déposer une demande de logement social car pour constituer ce dossier, une personne doit disposer d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour», souligne l'Union Sociale pour l'Habitat. Seules les personnes disposant d'un titre de séjour pourront donc être logées dans le parc social.

- **77 310 logements sociaux vacants accueilleront les réfugiés – FAUX**

L'Union Sociale pour l'Habitat estime de «30 000 à 40 000 le nombre de logements sociaux en bon état pouvant accueillir des réfugiés». Les 37 000 ou 47 000 logements restants font l'objet d'une réhabilitation en vue d'un relogement ou seront détruits en raison de leur obsolescence.

- **Les demandes des réfugiés seront prioritaires sur les autres – FAUX**

Les demandes des réfugiés ne pourront entrer en concurrence avec les demandes déjà formulées. Elles seront fléchées sur le patrimoine dit «vacant», c'est-à-dire des habitations sociales n'ayant pas fait l'objet d'une demande depuis plus de trois mois.

- **1 000 euros par place seront débloqués pour les maires souhaitant accueillir des réfugiés – VRAI**

C'est là un engagement du Premier ministre, Manuel Valls, soit 279 millions d'euros versés par le fonds à l'investissement des collectivités locales. [source : Le Monde – 28/10/15]

Habitat de la Vienne s'est engagé à réserver « cinq logements libres, refaits et en très bon état », selon Pascal Aveline, Directeur Général. Ces appartements sont situés dans un immeuble de la rue Jacques Cartier, dans le quartier des Renardières à Châtelleraut. A l'heure du bouclage, aucune date précise n'était avancée concernant l'arrivée de ces familles.



## > CHÂTELLERAUT & POITIERS

### Habitat de la Vienne «s'affiche»

Afin de mieux se faire connaître et de mettre en avant son savoir-faire, Habitat de la Vienne s'est «affiché» sur les bus de ville de Poitiers et Châtelleraut le mois dernier.

Beaucoup l'ignore mais **aujourd'hui, 70% de la population peut prétendre à un logement social**. Depuis plus de 90 ans, Habitat de la Vienne n'est pas le premier bailleur de la région Poitou-Charentes pour rien. Avec plus de 11 300 logements, une présence dans 210 communes et près de 170 collaborateurs, Habitat de la Vienne possède un réel savoir-faire dans la production de logements familiaux toujours plus performants. D'ailleurs, les résultats de la dernière enquête de satisfaction réalisée avec l'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes maintiennent l'Office à son rang de référence régionale. Elle révèle que plus de 90 % des locataires sont prêts à recommander Habitat de la Vienne à un proche. Cette campagne de communication est destinée à faire connaître le nouveau nom de l'Office et accueillir les personnes qui souhaiteraient un « logement mieux mais moins cher ».

## > CHÂTELLERAUT

### Inauguration de 16 logements neufs

Après la résidence Front de Vienne, c'est la Résidence Camille Claudel qui a été inaugurée le 26 novembre dernier à Châtelleraut. Cette nouvelle construction vient parfaire l'environnement entièrement reconfiguré engagé sur le quartier de la plaine d'ozon depuis 2007 grâce au dispositif de l'ANRU. Comme la première, **cette résidence a la caractéristique d'être très économe en énergie**. Elle s'inscrit dans la démarche environnementale avec des performances énergétiques du niveau de la réglementation RT2012 et bénéficie d'équipements de qualité tels que panneaux photovoltaïques, double-vitrages et volets roulants sur les baies, interphones innovants avec possibilité d'appel direct sur les téléphones... A noter que 11 des 16 logements de cette résidence sont destinés à des locataires âgés de plus de 65 ans et seront éligibles au label Habitat Senior Services® [en cours d'attribution pour cette résidence].





# On vous dit tout...

## LE FONCTIONNEMENT DE LA CAL

Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis et détaillé.



### Le Fonctionnement de la CAL est régi par un règlement intérieur

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) sont désignés par le Conseil d'Administration d'Habitat de la Vienne. La CAL est composée de 6 administrateurs Habitat de la Vienne parmi lesquels 1 représentant des locataires. Y assistent également les maires (ou leurs représentants) des communes concernées par les logements à attribuer **[voix délibératives]**. Les présidents (ou leurs représentants) des communautés de communes ou d'agglomération compétentes en matière de Plan Local de l'Habitat. La CAL se réunit tous les 15 jours pour examiner les demandes de logements et statuer sur leur attribution. Le préfet est destinataire de l'ordre du jour de chacune des commissions et y participe à sa demande **[voix consultatives]**.



### Rappel des critères d'attribution du logement HLM

La Commission d'Attribution des Logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature (première demande ou mutation) déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée selon la procédure du numéro d'enregistrement unique. La commission attribue nominativement chaque logement locatif. L'ancienneté de la demande et les publics prioritaires sont des facteurs importants dans la prise de décision de la commission. Mais pas seulement : **elle étudie tous les dossiers présentés en s'intéressant aux revenus, à la situation familiale (composition et conditions de logement actuelles du ménage), à l'éloignement des lieux de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, au taux d'effort (la part que représente le loyer dans le revenu), au reste à vivre (c'est-à-dire à ce qui reste après paiement du loyer) et aux plafonds de ressources.** Le décret du 15 février 2011 précise que la commission peut classer les candidats par ordre de priorité\*. La décision de la commission est communiquée dans les 3 jours et le demandeur a alors 10 jours pour répondre. [\*Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes proposées par le Préfet en application du dispositif DALO].



### Le cas des personnes «ultra-prioritaires»

Plusieurs publics sont définis comme prioritaires : les personnes en situation de handicap et hébergées temporairement, les non-logés, mal-logés et/ou défavorisés, les victimes de violence conjugale et les personnes menacées d'expulsion... Depuis 2007, le dispositif DALO (Droit Au Logement Opposable) fixe à l'État une obligation de résultats en matière de logement. Les demandeurs au titre du DALO sont considérés comme « ultra-prioritaires » et les organismes doivent impérativement loger les candidats désignés par les commissions de médiation.

## L'exercice du droit de réservation



En contrepartie d'apport de terrain, de financement, ou de garantie financière des emprunts, **les bailleurs sociaux peuvent contractualiser des obligations de réservation avec les collectivités locales (mairies), territoriales (préfecture) et les organismes collecteurs du « 1 % logement »**. Ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Les réservataires doivent respecter les priorités définies par les textes et le règlement intérieur de la commission d'attribution. Ils présentent 3 candidats à la commission qui doit affecter un ordre de priorité à chacun. Le droit à réservation varie en fonction des programmes. Quoi qu'il en soit, en vertu de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des fonctionnaires. A titre d'exemple, en 2014, 17 ménages ont pu être logés dans un logement Habitat de la Vienne dans le cadre de la réservation préfectorale et 6 dans celui du DALO (sur un total de 1 466 attributions).

# Devenez propriétaire

## BUXEROLLES AV. DE LA LIBERTÉ ACCESSION DIRECTE



Description : Emplacement privilégié pour ce pavillon plain-pied T4 de 111 m<sup>2</sup> composé d'une entrée, cuisine fermée, grande pièce de vie lumineuse, 3 chambres avec rangements, 1 salle de bain, 1 salle d'eau et 1 wc. Grand garage. Jardin clos à l'abri des regards.  
Prix de vente : **165 000 € (hors frais de notaire)**.

### Maison de ville - Poitiers sud [6 rue de bellejouanne]



**À vendre** à Poitiers, jolie petite maison de ville à rénover T3 de 52 m<sup>2</sup>. RDC : pièce de vie, cuisine et salle d'eau. 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres.  
Joli jardin clos. Chauffage gaz de ville.  
Prix de vente : **78 000 € (hors frais de notaire)**.

### Maison de ville - Châtelleraut [38 rue de la fleur de Lys]



**À vendre** à Châtelleraut, maison de ville à rénover avec beau potentiel. T3 de 82 m<sup>2</sup>. RDC : entrée, cuisine, salon, wc et accès cave. 1<sup>er</sup> étage : salle de bains, 2 chambres et 1 bureau. 2<sup>ème</sup> étage : grenier à aménager. Jardin clos.  
Prix de vente : **80 000 € (hors frais de notaire)**.

### Maison de bourg - Mirebeau [22 bd Foulques Nerra]



**À vendre** Maison de bourg T4 de 71 m<sup>2</sup>. RDC : entrée, cuisine, pièce de vie et salle d'eau. Etage : 3 chambres sur parquet. Courette. Prévoir travaux.  
Prix de vente : **60 000 € (hors frais de notaire)**.



Habitat de la Vienne vous propose **un service de projection virtuelle**, pour permettre aux potentiels acquéreurs de se plonger dans leur future habitation, grâce à des propositions d'aménagement sur 360°. Rendez-vous sur **[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)**

### Frais de notaire réduits

pour les locataires Habitat de la Vienne (exonération des droits d'enregistrement)

## Contact

.....  
Pour toute information sur les annonces, contactez

**Julie Koessler**  
Assistante commerciale  
**[j.koessler@habitatdelavienne.fr](mailto:j.koessler@habitatdelavienne.fr)**  
**06 11 30 35 80**

Habitat De La Vienne  
33, rue du Planty  
BP 27 - 86180 Buxerolles  
05 49 45 66 76

## Toutes les annonces

sur **[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)**  
rubrique « **devenir propriétaire** »