



Ils sont venus renforcer SCH en 2017 !

3 Raphaël HUWER - 39 ans

Embauché en juin 2017, Raphaël HUWER est gestionnaire financier. En s'occupant quotidiennement du mandatement des factures, il garde un œil sur l'ensemble des dépenses de fonctionnement de SCH. Mais sa principale mission consiste à analyser les projets menés par l'Office et de « *suggérer des solutions pour en assurer l'équilibre financier* ». Coût, financement, fonds propres, amortissement... autant de données à considérer et qui déterminent la viabilité des projets. Cette importante mission participe pleinement à la bonne gestion des deniers de l'Office, notamment ceux consacrés aux investissements.

2 Cédric KENNEL - 29 ans

Ce jeune Sarregueminois est venu compléter les effectifs du service gardiennage début 2017. En sa qualité de gardien d'immeuble, Cédric KENNEL est présent sur le terrain (plus particulièrement secteur rive droite à Sarreguemines et diffus : Neufgrange, Loupershouse...), à l'écoute des locataires et de leurs sollicitations. Il résout ainsi différents problèmes qui peuvent survenir dans les immeubles : fuite d'eau, fenêtres ou volets bloqués... Son rôle de « *proximité réclame souplesse de caractère et sens du contact* », deux qualités qui caractérisent bien Cédric KENNEL et qui lui ont déjà permis « *de faire de belles rencontres parmi les locataires* ».

1 Jordan EHRESMANN - 23 ans

Jordan EHRESMANN a été recruté au sein du service « *Valorisation du patrimoine* ». L'entretien des espaces verts et de la propreté de l'ensemble du parc locatif de SCH fait partie de ses principales prérogatives. Tonte des pelouses, taille des arbustes ou ramassage de feuilles mortes sont quelques exemples des interventions qui rythment le quotidien des agents de ce service. Jordan EHRESMANN, particulièrement « *attaché au respect de l'environnement* », est fier de « *remplir une mission qui impacte directement la qualité de vie et le bien être des locataires* ».

Chers locataires, vous avez été nombreux à participer au traditionnel **Concours des balcons fleuris** organisé par l'Office. Félicitations à toutes et à tous pour avoir contribué à embellir votre quartier !

Rendez-vous en 2018 pour une nouvelle édition de ce concours.

INFOS PRATIQUES



Ouverture des bureaux 3 rue Alexandre de Geiger :
du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h,
de 17h à 17h30 sur rendez-vous.
Téléphone : 03 87 95 06 44 - Télécopieur : 03 87 98 46 41
E-mail : contact@oph-sarreguemines.fr

Permanence technique hors horaires de bureau à contacter
uniquement en cas d'urgence : 06 71 04 68 87

bienhabiter

N°21 - DÉCEMBRE 2017
Numéro édité à 2000 exemplaires
Directeur de la publication : Éric TROUSSIER
Rédaction : Grégory BITSCH
Maquette / Impression : TITEUX
Photos : Grégory BITSCH - Fotolia
N°ISSN : 2101-8855

VISITEZ LE SITE INTERNET DE L'OFFICE : www.oph-sarreguemines.fr

ÉDITORIAL

2017 fut une année riche, au cours de laquelle Sarreguemines Confluences Habitat a particulièrement démontré sa capacité à accompagner et à sécuriser le parcours de vie de chacun de ses locataires. Pour ce faire, la proximité, le dialogue et l'échange sont des forces que votre Office cultive depuis longtemps, encore plus depuis la réorganisation métier opérée en cours d'année. Autres leviers actionnés : la réhabilitation progressive de notre parc immobilier ainsi que les efforts nombreux et constants que nous fournissons en tant que bâtisseur. Ces derniers constituent un vrai rempart favorisant un habitat de qualité.

À l'heure du bilan de l'année écoulée, comment ne pas évoquer la baisse du montant de l'APL, décidée par l'Etat en octobre ainsi que celle projetée pour la nouvelle année ? Si elle devait se confirmer, elle pèserait d'un poids oppressant sur la gestion des bailleurs sociaux ! Aussi, SCH s'est associé à l'ensemble du mouvement HLM pour proposer des mesures alternatives et novatrices, permettant de préserver la qualité du service que nous apportons.

Malgré ces difficultés, vous pouvez compter sur votre Office, impliqué et déterminé à poursuivre sur la voie du « *mieux vivre ensemble* ». Cette notion, chère à nos valeurs, se traduit aussi via les nombreuses actions de terrain, coordonnées en direct ou en partenariat par nos équipes : fête des voisins, concours des balcons fleuris, collaboration avec le CMSEA...

...une feuille de route contrainte certes, mais néanmoins ambitieuse et que votre OPH aura à cœur de tenir en 2018. En vous assurant d'être toujours plus proche de vous et à votre écoute, je vous souhaite à toutes et à tous de belles fêtes de fin d'année dans la paix et la sérénité.

Céleste LETT
Président de Sarreguemines
Confluences Habitat
Maire de Sarreguemines
Député Honoraire



2018

Le Président, le Directeur et l'ensemble
du personnel de Sarreguemines
Confluences Habitat vous souhaitent
de belles fêtes de fin d'année et une
année 2018 pleine de belles surprises !

SOMMAIRE

PAGE 2 • Baisse des APL, réactions

PAGE 3 • Le service gardiennage

PAGE 3 • Des garages à louer

PAGE 4 • Personnel : les renforts 2017 !

www.oph-sarreguemines.fr

TRAVAUX

Baisse des APL, votre Office se mobilise !

La baisse de l'APL, envisagée par le Gouvernement, va mettre en difficulté de nombreux organismes HLM. L'objet de cette complication porte sur l'article 52 du projet de loi finances 2018 qui prévoit une importante réduction des Aides Personnalisées au Logement (APL) versées par l'État à la moitié des locataires du parc social. Mais pour ne pas léser ces derniers, le gouvernement a prévu d'imposer une baisse de loyer équivalente appelée « réduction de loyer solidarité ». L'opération serait ainsi indolore pour les locataires mais pas pour leurs bailleurs sociaux, privés de cette recette. Face à cette éventualité particulièrement contraignante le président et le directeur de SCH réagissent.

Céleste LETT, président de SCH et Maire de Sarreguemines

« Je m'insurge contre les dispositions relatives au logement prévues dans le projet de loi de finances 2018. Le Gouvernement confirme ses attaques contre le logement social en mettant en cause un pilier fondamental du pacte républicain. Ainsi, sous couvert de lutte nécessaire contre les déficits publics et après une première baisse de 5€ depuis le 1^{er} octobre, le montant des APL perçu mensuellement par les locataires devrait subir une nouvelle diminution dès le 1^{er} janvier 2018.

Le mécanisme de compensation prévu par l'Etat sera supporté par les organismes HLM sous forme de baisse de loyer imposée, toujours supérieure au montant des APL supprimées. Ces mesures représenteront une perte financière estimée entre 600 000 et 800 000 € pour notre Office et ainsi constituent un frein brutal à notre politique de constructions neuves, de réhabilitations thermiques et de services au bénéfice de nos locataires. Si le projet de loi de finances est validé en l'état, les locataires et les entreprises locales en subiront les conséquences de plein fouet, notamment par la baisse des investissements. Pour mémoire notre implication dans le tissu économique local est important ! Il était de : 4 millions d'€ en 2016 et 6 millions d'€ en 2017 ».

Eric TROUSSIER, directeur de SCH

« Aujourd'hui, l'Office est solidaire du mouvement HLM. Nous sommes mobilisés pour préserver le modèle du logement social français et proposons au gouvernement des pistes nouvelles pour maintenir un niveau de production et de service performant, au bénéfice des locataires.

Ce dialogue est permanent au plus haut niveau, tant entre les différents acteurs du logement social qu'en direct avec l'État (le Premier Ministre). Bien sûr, la modernisation du fonctionnement des organismes HLM doit parallèlement être poursuivie. Il s'agit même d'une priorité.

Je précise que le Sénat s'est mobilisé pour accompagner les bailleurs sociaux dans ce processus de négociations constructif. Les pistes évoquées à l'heure actuelle pourraient prendre la forme d'une modification de la fiscalité (TVA), applicable sur certaines opérations d'investissement et de réhabilitation.

Cette solution serait génératrice de ressources financières importantes pour l'État et pourraient se substituer en partie aux propositions initiales évoquées dans le projet de loi de finances ».



VIE DE QUARTIER

Le service gardiennage et état des lieux

Soucieux d'améliorer constamment la qualité de service apportée aux locataires, l'Office a opéré cet été une importante réorganisation de ses services de terrain. Après l'équipe « valorisation du patrimoine », présentée dans le précédent Bien Habiter, c'est au tour du service « gardiennage » d'être à l'honneur dans ce numéro.

Denis WEY, manager du service gardiennage, peut compter sur une équipe de 8 agents « gardiens d'immeubles » qui répartissent leurs interventions sur l'ensemble du parc locatif. Leur principale mission consiste à prendre en charge les réclamations des locataires qui rencontrent des problèmes avec leur logement. Tantôt, le gardien d'immeuble intervient lui-même, quand c'est possible ; tantôt, il se charge de ventiler les demandes auprès des prestataires adéquats. Dans tous les cas, il est un relai privilégié qui fait le lien entre les locataires et le siège de SCH. Proximité, écoute et échange sont des qualités que chaque gardien d'immeuble exprime dans le cadre de son travail quotidien.

Veille de sécurité et sensibilisation

Parmi les fonctions du gardien d'immeuble on retrouve aussi la surveillance du patrimoine. Il mène ainsi les visites de sécurité des logements qui ont pour but de mettre à jour d'éventuels problèmes de sûreté. Ce rôle de veille active, particulièrement important, s'étend aussi aux parties communes des immeubles. Poussettes amassées dans les couloirs, fuite d'eau dans la caves, amoncellement de débris obstruant le passage ou de cartons augmentant les risques d'incendies... le gardien d'immeuble a l'œil affuté et repère l'ensemble des désagréments qui mettent en péril le « mieux vivre ensemble » des locataires. Il veille à résorber ces situations de trouble et à sensibiliser les habitants pour qu'elles ne se reproduisent plus.

À ce titre, il doit impérativement être sollicité en priorité. Il est bien plus simple, rapide et efficace de faire appel à lui, plutôt que de contacter le siège de l'Office. Chaque gardien s'occupe de 250 logements environ. Parfois, il peut être difficile de le joindre, il ne faut donc pas hésiter à lui laisser un message sur le répondeur !



Focus sur les états de lieux

Avec un parc composé de 2000 logements et un taux de rotation de 10%, près de 200 appartements gérés par SCH changent chaque année de locataire. Dans ce contexte, gérer les états des lieux d'entrée et de sortie est forcément une mission majeure. Rattaché au service gardiennage, Fabrice GOTTFRIED occupe ce poste, prenant garde de constater, commander et suivre les éventuels travaux nécessaires à la remise en état des logements.

EN BREF

De nouveaux locaux pour les gardiens

Depuis début 2017, les gardiens d'immeuble SCH profitent d'un local remis à neuf. Ce dernier, situé dans le quartier de Beausoleil, est désormais équipé d'une salle de formation ainsi que de nouveaux sanitaires, conformes aux normes actuelles. La reprise des peintures extérieures a aussi été effectuée. La rénovation de ces locaux de travail (et non d'accueil du public) permet aux gardiens de mieux coordonner leur mission de proximité.



Comment contacter votre gardien ?

En cas de nécessité ou de problème dans votre logement, n'hésitez pas à contacter votre gardien d'immeuble.

Vous trouverez ses coordonnées :

- Sur les panneaux d'informations situés à l'entrée de chaque immeuble
- Sur www.o-ph-sarreguemines.fr (rubrique espace client - espace locataires - vos gardiens d'immeuble)
- En demandant simplement à votre voisin

Garages à louer !

Sarreguemines Confluences Habitat dispose d'une vingtaine de garages à louer, implantés notamment dans le quartier de Beausoleil. Il s'agit principalement de box situés en parking souterrain mais aussi de quelques garages simples et de places de stationnement (domaine du Parc et rue des Tabatières).

Si vous êtes intéressés ou souhaitez en savoir plus quant aux emplacements de ces garages, n'hésitez pas à contacter SCH au 03 87 95 06 44 ou via la rubrique « contact » sur le www.o-ph-sarreguemines.fr