

Lettre d'information

Décembre 2013 / N°2

Après la mise en place de relais et d'interlocuteurs au sein de la SEM le conseil d'administration a voté en 2013 des changements d'organisation de la gestion de l'entretien, des règles d'attribution des logements ainsi que les premiers programmes de travaux de rénovation extérieurs.

La Gestion

La SEM du Pays de Fontainebleau faisait réaliser l'ensemble de ses travaux de prestation de travaux d'entretien dans le cadre des marchés des Foyers de Seine et Marne, les attentes en matière de qualité de prestation ou de choix d'intervention demandaient une validation de la SEM.

Cette organisation avait pour conséquence un circuit prolongé pour réaliser les travaux d'entretien classiques dans les logements mis en relocation ou pour satisfaire aux demandes courantes des locataires.

Le recrutement de personnel sur la SEM permet aujourd'hui d'assurer en interne la gestion de ces travaux. Pour cette raison des marchés de travaux et d'entretien ont été lancés et attribués aux entreprises MDC et Helyos pour une durée de 3 ans.

La SEM du Pays de Fontainebleau assurera désormais la gestion de l'entretien de ses bâtiments à compter du 1er janvier 2014 en lieu et place de la société FSM. Les demandes exceptionnelles en dehors des entretiens réguliers seront à adresser directement à la SEM soit par écrit auprès du gardien.

| Lien utiles

Gardien :

Mr Préaudat
06.71.63.15.90

SEM :

Standard
01.64.70.10.80

LES COMMISSIONS LOGEMENTS

Une commission a été créée au sein de la SEM afin de permettre d'attribuer les logements vacants et d'améliorer la fluidité des relocations. En effet, les logements de la SEM ne relèvent pas du logement social pour leur grande majorité.

Les demandes hors logements sociaux sont désormais régies par une commission comprenant des élus et un représentant du gestionnaire de parc.

LE CHAUFFAGE

La saison de chauffe 2012 s'est déroulée sans problème notable sur le réseau de chauffage général de la Butte Montceau. Bien que l'installation de distribution soit vieillissante, il n'y a pas de panne significative à déplorer.

La société Dalkia a ajusté la température au niveau contractuel. Cette disposition minimise la variation de chauffage, ce qui a permis de maintenir les charges sur ce poste malgré un hiver plus rude.

Pour les immeubles ne relevant pas de la Butte Montceau, une campagne de changement de la chaudière et de mise en conformité de la ventilation a été menée sur 2013.

TRAVAUX 2014 / ENTRETIEN DE LA PLOMBERIE

Après une première tranche de travaux sur les espaces verts de la Butte Montceau et sur les chaudières, le conseil d'administration a voté une série de travaux de remise en état sur le patrimoine de la

SEM pour les années à venir. Ces travaux permettront d'améliorer le confort de l'habitat et l'accessibilité des logements.

Le cadre réglementaire qui régit les relations entre le propriétaire et le locataire impose des règles de fonctionnement bien déterminées et une répartition des charges entre chaque partie.

Les investissements lourds sont décidés par le propriétaire en fonction des budgets votés annuellement et des besoins techniques réels. Les locataires pour leur part doivent assurer l'entretien de leur installation.

Pour permettre de satisfaire à ses exigences de bailleur, la SEM du Pays de Fontainebleau a passé un marché d'entretien pour les installations de plomberie de l'ensemble de son parc. L'objectif est d'assurer une maintenance de qualité et de garantir la pérennité des installations de plomberie. La société MDC a été missionnée sur ce marché d'entretien.

LES INVESTISSEMENTS

L'année 2013 a été consacrée aux phases d'étude et de définition des projets. Les travaux se dérouleront ensuite selon un calendrier précis par opération qui sera présenté en réunion publique en fonction de l'ampleur des interventions.

Actualités

ENTRETIEN DES ESPACES VERT, SORTIE DE L'ASBM

Depuis 50 ans l'ASBM assure la gestion des espaces communs de la Butte Montceau. Les évolutions d'encadrement et de personnel au cours du temps n'ont pas permis d'accompagner de façon optimale la propreté et l'entretien des espaces verts. Cette situation a conduit sur les deux dernières années à la mise en demeure de l'ASBM d'assurer les missions pour lesquelles les locataires de la SEM participent et qui ne sont malheureusement pas effectuées correctement.

Malgré ces rappels, la dégradation de l'entretien s'est poursuivie. Devant ce constat d'inefficacité, la SEM a dans un premier temps pris en charge les travaux d'élagage et d'abattage à réaliser sur 2013. Par ailleurs la SEM a voté en conseil d'administration une sortie de l'ASBM pour reprendre la gestion de ses espaces.

Cette sortie en cours de négociation aboutira en 2014. La SEM assurera ensuite la maintenance de ses espaces. Cet engagement qualitatif concerne également la maîtrise des charges de copropriétés. Les locataires de la SEM disposeront d'un entretien sur ces espaces pour un montant de charge équivalent aux sommes demandées aujourd'hui par l'ASBM.

PROBLÈMES DE SÉCURITÉ SUR LA BUTTE MONTCEAU

Suite aux dégradations et aux actes de vandalisme qui se sont produits sur les commerces et face à la montée des incivilités sur le secteur de la Butte Montceau, la SEM a demandé à Mr le Maire d'Avon d'engager les démarches nécessaires pour rendre au quartier sa sérénité. Pour accompagner la commune d'Avon dans cette démarche, la SEM a proposé d'apporter son soutien aux mesures concrètes qui seront prises à la sécurisation des personnes et des biens sur ce quartier.

REMISE EN ÉTAT DES IMMEUBLES EN CENTRE-VILLE DE FONTAINEBLEAU

La SEM dispose d'un parc de 28 logements sur la ville de Fontainebleau qu'il convient de réhabiliter. Ces bâtiments encore propriété de la ville sont programmés en partie pour être rachetés puis remis en état dans le cadre d'un programme de rénovation complet.

Une première étape a été réalisée avec l'acquisition du 88 rue Grande suivi d'une rénovation complète. Cette opération a nécessité un relogement des locataires pour permettre de réaliser les travaux à l'intérieur du bâtiment, notamment le remplacement des arrivées d'eau, de gaz et d'assainissement. Tous les locataires ont été relogés dans le parc FSM gestionnaire du parc selon leurs demandes. Les travaux se termineront fin 2014 sur ce bâtiment.

“La SEM a dans un premier temps pris en charge les travaux d'élagage et d'abattage à réaliser sur 2013.”

Travaux 2014

STATIONNEMENT / ACCESSIBILITÉ

Rénovation des espaces verts et des stationnements de la Butte Montceau, mise en conformité de l'accessibilité des bâtiments.

Une remise en état des enrobés est programmée sur les stationnements de la Butte Montceau accompagnée d'un marquage au sol et d'une affectation des places par logement. Les cheminements piétons vont être rénovés et les arbres dont les racines soulèvent le bitume seront supprimés.

Des plateformes spécifiques seront créées proche des pieds d'immeuble pour permettre le stationnement de véhicules d'urgence et faciliter les opérations de déménagement.

Concernant les espaces verts une remise en état va être opérée, comprenant également les cheminements, les accès aux immeubles et l'amélioration du balisage lumineux.

Durée des études 3 mois

> En cours de réalisation

Durée des travaux d'espaces verts et d'accessibilité 3 mois

> Printemps 2014

Durée des travaux des stationnements parking 3 mois

> Été 2014

ISOLATION THERMIQUE

Les immeubles de la Butte Montceau n'ont pas fait l'objet d'une isolation par l'extérieur lors de leur rénovation en 2003/2004. Seules les huisseries ont été remplacées. Par ailleurs les toitures n'ont pas été rénovées depuis la construction, ce qui pose des problèmes d'infiltration et d'humidité notamment dans les logements orientés au nord.

Pour améliorer le confort des logements et diminuer les charges de copropriété à la charge des locataires, le conseil d'administration a voté le principe de réalisation de ces travaux en deux tranches.

Après une première tranche d'étude sur l'année 2013, la rénovation des toitures et la mise en place d'une ventilation dans les immeubles sera réalisée dans un premier temps, puis une seconde tranche pour les travaux d'isolation par l'extérieur.

Durée des études générales 3 mois

> En cours de réalisation

Durée de rénovation des toitures terrasses 3 mois

> Démarrage Été 2014

Durée des travaux d'isolation des bâtiments 6 mois

> Démarrage Été 2015
