



UN PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL QUI REpond A L'ATTENTE DES LOCATAIRES

Nous avons toujours soutenu les locataires dans leurs revendications en matière de gros entretien et réparations qui faisaient défaut dans de nombreux immeubles de l'office. Le motif invoqué était toujours le même : l'absence de crédits alors que les loyers continuaient d'augmenter à un rythme soutenu et les travaux attendus n'étaient pas satisfaisants.

Aujourd'hui, après le douloureux plan de redressement que l'Office a subi durant près de 5 ans, sa santé financière est bien meilleure.

Sous l'impulsion du Président Denis BOUAD et de la Direction d'Habitat du Gard, un plan stratégique du patrimoine a été mis en place et a permis depuis 1 an la réalisation d'importants travaux de gros entretien et d'amélioration du patrimoine.

Les locataires, dont les attentes étaient légitimes et qui ont bénéficié de travaux, se disent satisfaits : remplacement de chaudières, de menuiseries extérieures, mise aux normes des ascenseurs, mise en sécurité électrique etc... 14 millions d'euros de travaux ont déjà été réalisés en 2007.

Il reste encore beaucoup à faire et les locataires qui n'ont pas encore été servis ne nous démentiront pas. Mais peut-être verront-ils enfin leurs vœux exaucés en 2008, car un nouveau programme de travaux de même importance est en préparation.

Il faut dire que cet effort financier s'est fait sans aides de l'Etat, dont on sait que le logement social n'est pas sa première préoccupation. Par contre, nous pouvons nous féliciter du soutien financier du Conseil Général pour d'autres opérations qui a permis à l'Office de dégager les crédits pour ces travaux.

Un regret ; les tergiversations de l'Etat et de Nîmes Métropole sur les projets ANRU ne vont pas encore permettre d'engager les travaux de réhabilitation, très attendus sur le quartier Pissevin à Nîmes, qui devaient être subventionnés à hauteur de 25 %. Habitat du Gard va tout de même entreprendre quelques travaux touchant principalement à la sécurité et à l'amélioration des parties communes de certains bâtiments. Les autres devront encore attendre.

Vos administrateurs C.N.L. restent à votre écoute. Nous vous souhaitons à vous et à vos proches d'excellentes fêtes de fin d'année et tous nos vœux pour l'année 2008.

Bernard AUZON-CAPE Joseph FRANZE



DES TRAVAUX PAR CENTAINES POUR AMÉLIORER VOTRE QUALITÉ DE VIE.

Cher(e)s ami(e)s locataires, Habitat du Gard, votre bailleur, a connu pendant des années une situation financière difficile qui a considérablement ralenti le rythme des travaux d'amélioration du Patrimoine. Soumis à un plan de redressement très contraignant, et ne voulant pas pour autant augmenter les loyers, l'Office n'a pu réaliser tous les travaux que vous étiez en droit d'attendre.

Aujourd'hui, la situation a changé. Le soutien du Conseil général et le travail exemplaire du Président et du Directeur général d'Habitat du Gard ont permis à l'Office de retrouver une bonne situation financière. Un programme ambitieux de travaux a donc pu être engagé : le Plan de Stratégie Patrimoniale, qui se traduit dès 2007 par des travaux sur des dizaines de résidences et des milliers de logements.

Certains d'entre vous n'en ont pour l'instant pas encore bénéficié. Mais cela ne devrait pas tarder dans la mesure où la liste des travaux à venir est immense. Par le passé, il m'est quelque-fois arrivé de critiquer certaines décisions de l'Office. Aujourd'hui je veux saluer la mobilisation et l'engagement du Président et du Directeur général, car si tout n'est pas encore parfait, grâce à eux, les choses vont vraiment dans le bon sens.

Bonnes Fêtes de fin d'année pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et tous mes vœux de bonheur pour l'année 2008.

Votre représentant dévoué : **Germinal MARQUIS**, Administrateur AF0C



16) Nîmes : Albert Camus

6) Bagnols-sur-Cèze : Muriers Feltre

4) Nîmes Place Degas

18) Nîmes Tours Messenger

15) Nîmes Avogadro

19) Barjac : Le Bourdarie

4) Nîmes Saint-Rémi

1) Uzès : Les Muriers

16) Nîmes : Colonel Mahé

16) Grau du Roi : Repausset Levant

16) Nîmes : Place Delacroix

20) Salles du Gardon : les peupliers



L'équipe du PSP : en lien avec le personnel des agences de proximité, ils définissent et suivent l'avancement des travaux sur les résidences et dans les logements

Office-info

Le journal des locataires d'Habitat du Gard



Décembre 2007

Plan de Stratégie Patrimoine : Des travaux par milliers dans tout le Gard



1) Uzès : Les Amandiers

Avant Après

2) Bagnols-sur-Cèze : Le Cours Ladroit

Avant Après

15) Nîmes : Place Galilée

- 1) Maintenance des toitures, et de l'électricité, changement des menuiseries extérieures, des portes palières et des chaudières, peinture des montées d'escaliers...
- 2) Réfection des salles de bain et des cuisines, installation du chauffage individuel au gaz, transformation des halls d'entrée, réfection des façades...
- 15) Changement de la machinerie et réfection électrique des ascenseurs



Denis BOUAD,
Président d'Habitat du Gard, Conseiller général d'Uzès

Pierre-Marie SORIANO,
Directeur général d'Habitat du Gard

Entretien avec Denis BOUAD, Président d'Habitat du Gard et Pierre-Marie SORIANO, Directeur général.

M. le Président, pouvez-vous nous rappeler à quoi servent les loyers ?

Le Président : Les loyers, payés tous les mois par les locataires, nous permettent de rembourser les emprunts contractés pour construire nos résidences, de réaliser les travaux dans nos bâtiments, de payer les salaires de nos gardiens d'immeubles et tous nos agents ... bref de travailler pour les locataires au quotidien.

Pourquoi les loyers augmentent ?

Pierre-Marie SORIANO : Chaque année, les coûts auxquels nous sommes confrontés augmentent : taux du livret A, indice des prix à la consommation, Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties... Nous sommes obligés de les répercuter sur les loyers. Pour l'année 2008, le Conseil d'Administration a donc voté une augmentation des loyers en masse de 2,41 % qui permettra de couvrir toutes ces hausses. Cette augmentation reste néanmoins et volontairement très en-dessous de la hausse de l'indice de référence des loyers qui est de 3,23 %.

Le Président : L'Office continue donc à limiter les hausses de loyer au profit de ses locataires. Même lorsque l'Office souffrait d'un manque de marges de manoeuvres financières, nous n'avions pas fait pour autant le choix d'augmenter les loyers. Cette situation avait conduit à un certain retard dans les travaux d'entretien et d'amélioration nécessaires sur notre patrimoine.

Et aujourd'hui ?

Le Président : Grâce à une gestion très rigoureuse, mise en place depuis plusieurs années par la Direction générale, où chaque euro dépensé est un euro utile, grâce également au soutien et à la mobilisation du Conseil Général du Gard, et malgré la baisse des aides de l'Etat, Habitat du Gard a retrouvé une santé financière digne de son rang de premier bailleur de la Région.

Habitat du Gard a donc retrouvé une bonne santé financière. Concrètement, qu'est-ce que cela va apporter aux locataires ?

Le Président : Ce résultat, fruit d'une mobilisation de tous les instants, a permis à Habitat du Gard de définir et d'adopter un Plan de Stratégie Patrimoniale très ambitieux qui prévoit sur 7 ans, 72,6 millions d'euros de travaux pour l'amélioration des logements et des résidences, dont 18,9 millions d'euros pour la seule année 2007.

P-M. S. : 18,9 millions d'euros cela correspond, entre autres, à 2607 chaudières changées, à 904 portes d'appartements changées, à 1331 logements dont les montées d'escaliers ont été remises en peinture...

Certains locataires pourtant disent ne pas avoir encore bénéficié de travaux...

P-M. S. : Bien sûr, tout ne peut être fait tout de suite. Les locataires sont nombreux à souhaiter et à attendre des améliorations dans leur logement ou dans leur résidence. Le Plan de Stratégie Patrimoniale qui va se poursuivre pendant encore 6 ans, permettra de répondre progressivement à toutes leurs attentes.

Le Président : Ces moyens exceptionnels, mis en oeuvre dans le cadre de ce plan pluriannuel, montrent notre détermination à améliorer la qualité du service qui est rendu.

P 2 Nous souhaitons à tous les locataires, et à leurs proches, d'excellentes fêtes de fin d'année.



- 1) Maintenance des toitures, et de l'électricité, changement des menuiseries extérieures, des portes palières et des chaudières, peinture des montées d'escaliers...
- 2) Réfection des salles de bain et des cuisines, installation du chauffage individuel au gaz, transformation des halls d'entrée, réfection des façades...
- 3) Transformation et sécurisation des accès à la résidence, peinture des parties communes, maintenance des toitures, remplacement des chaudières.
- 4) Nouveau(x) portail(s) automatique(s).
- 5) Sécurisation des accès à la résidence et mise en peinture des halls et des montées d'escaliers
- 6) Maintenance et étanchéité des toitures
- 7) Changement des menuiseries extérieures, des portes palières et des chauffe-bains, peinture des parties communes et des façades, réfection de l'électricité.
- 8) Remplacement des menuiseries extérieures
- 9) Réfection de l'électricité.
- 10) Sécurisation de l'accès à la résidence, changement des portes palières, peinture des parties communes.
- 11) Mise en peinture des halls et des montées d'escaliers, changement des revêtements des sols des parties communes.
- 12) Installation de nouveaux radiateurs et de chaudières individuelles au gaz.
- 13) Changement des chaudières individuelles au gaz
- 14) Remplacement des portes palières
- 15) Changement de la machinerie et réfection électrique des ascenseurs
- 16) Mise en peinture des halls et des montées d'escaliers
- 18) Nouveau portail automatique et réfection des joints de façade.
- 19) Création des chenaux et des gouttières
- 20) Remplacement des meubles sous-évier
- 21) Sécurisation des accès et changement des chauffe-bains