

EDITORIAL...

Chers locataires, nous sommes heureux de vous offrir de nouvelles résidences à Capesterre B/E, St Claude, Abymes et Pointe-A-Pitre. C'est plus de 500 logements mis à disposition des demandeurs en 2016, avec au cœur de nos préoccupations l'amélioration constante de notre qualité de service et d'écoute.

Nous sommes particulièrement fiers de livrer la résidence *La Grande Dame de Belost à Saint-Claude*, une résidence principalement dédiée au public sénior, sécurisée et dotée d'ascenseur afin de faciliter la mobilité de nos aînés.

Des nouveautés vous attendent : L'accueil, récemment modifié, devrait faciliter nos échanges. En 2017, notre nouveau site Internet vous offrira la possibilité de régler votre loyer en ligne, faire votre demande de logement ou porter une réclamation. Le paiement téléphonique ainsi qu'un serveur téléphonique compléteront notre offre de services. Ce sont autant de challenges de modernisation que nous mettons en place afin de vous servir au mieux.

En cette fin d'année 2016, tous les collaborateurs de la Gestion locative et du Patrimoine en contact permanent avec vous, se joignent à moi pour vous souhaiter de belles fêtes de fin d'année et tous nos vœux pour cette année 2017. Qu'elle soit à la hauteur de vos espérances !

Malika MAISONNEUVE-RIPPON

Directrice du Patrimoine et de la Gestion Locative

LA SEMAG POURSUIT SON PROGRAMME D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

Depuis le début du mois de Novembre, la SEMAG a entamé des travaux à la résidence du Domaine de Difort située à Boisripeaux sur le territoire des Abymes et ceci en revalorisant et en réorganisant les espaces communs. Ces travaux se dérouleront en deux phases : La première, consiste en la réalisation de la clôture extérieure, de deux portails d'accès de la résidence, d'une rampe d'accès pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et à la reconstruction des deux locaux poubelles. D'ici fin février 2017, les locataires auront le plaisir d'occuper une résidence dont l'accès sera complètement sécurisé. L'autre phase qui viendra par la suite, sera le ravalement des façades de la résidence ainsi que le nettoyage des toitures.

Avec ces travaux, la SEMAG répond à une attente forte des habitants de ce quartier.



ACTU DES RESIDENCES

Au cours du premier trimestre 2017, la SEMAG livrera plus de 500 logements sur la Guadeloupe et la Martinique. En effet, comme évoqué dans l'édito, en Guadeloupe, les résidences Manioc (Capesterre), La grande dame de Belost (Saint-Claude), Les Girembelles, Zanoli, Liberté et Fougères (Abymes), et Patrick Forbin (Pointe-à-pitre) auront le plaisir d'accueillir de nouveaux locataires à qui nous souhaitons d'ores et déjà la bienvenue. Pour la Martinique, les résidences Manga Bé (Fort-de-France) et Acajou (Lamentin) seront elles aussi mises en service.



Résidence GIREMBELLES 1



Résidence La Grande Dame de Belost 1

La Ville de Pointe-à-Pitre et la SEMAG ont souhaité rendre hommage à Mr Patrick FORBIN. Il s'agit d'une personnalité reconnue par l'ensemble des guadeloupéens pour son action dans le milieu nautique et de la voile traditionnelle. Cette résidence a été inaugurée le jeudi 20 octobre par le Maire de Pointe à Pitre le Docteur Jacques BANGOU en présence de la Ministre des Outre-Mers, Madame Ericka BAREIGTS, et du Directeur Général de la SEMAG Monsieur Laurent BOUSSIN.



Résidence PATRICK FORBIN



CHERS LOCATAIRES, ASSOCIATIONS !

Vous avez une question à poser, une information à diffuser, une initiative à valoriser, une manifestation ou un projet à promouvoir dans **VOISINAGE**

Envoyez-nous vos propositions :

communication@semag.fr ou au **Service Communication**,
Espace SEMAG, BP 289 Boisripeaux, 97182 Abymes

C DISPO

**LOCAUX COMMERCIAUX
A VENDRE**

Contact : 0590 93 23 26
patrimoine@semag.fr

S'ENGAGER POUR VOUS EST DANS NOTRE NATURE.

DU COTÉ DE CHEZ VOUS...

ACTUALITÉ POLE PROXIMITÉ !

Chers locataires, pour les sites avec gardiens, merci de veiller à ce que vos réclamations soient enregistrées uniquement dans les loges.

En effet, dans le cadre du service de proximité que nous tenons à vous apporter, toutes les loges sont informatisées. Ainsi votre réclamation sera enregistrée par le gardien qui vous remettra par la suite un accusé de réception avec un numéro permettant de suivre le traitement de votre réclamation. L'avantage de faire appel à votre gardien est qu'un diagnostic immédiat peut être fait, facilitant ainsi l'intervention de nos prestataires. Alors n'hésitez pas !

Pour votre information depuis le mois de septembre l'affichage des jours de passage des prestataires de ménage et d'espace vert est réalisé au niveau de chaque cage d'escalier.

Cet affichage sera renouvelé durant l'année 2017.

Notre gardien M. LOSAT après 11 ans sur site a souhaité apporter son expérience à l'agence SEMAG de Martinique et nous le remercions pour le travail réalisé au quotidien sur les résidences MADRAS/PONDICHERY/CACHEMIRE.

Ainsi, depuis le mois d'octobre une nouvelle organisation est mise en place. Notre assistant technique Jimmy BEVIS tient une permanence tous les jeudis de 8h00 à 10h00 sur le site de La boucan à Sainte-Rose, et de 10h00 à 12h00 sur le site de Villeneuve au Lamentin. Parallèlement, nos agents de terrain assurent des missions de proximité sur les sites concernés du lundi au samedi.

DROITS ET DEVOIRS

DROITS ET DEVOIRS DE TOUT CITOYEN (LOCATAIRE)

Toute personne témoin d'un crime ou d'un délit est tenue d'aviser la police en composant le **17** (police secours). **Votre anonymat sera préservé à votre demande.**

De plus toute personne qui s'estime victime de trouble de voisinage ou de nuisance peut porter plainte ou faire une main courante. Que l'auteur des faits soit identifié ou non, merci de transmettre une copie à votre chargée de clientèle.

CHANGEMENT DE SITUATION FAMILIALE

Votre situation change, aussi la SEMAG vous recommande fortement de lui transmettre les pièces justificatives correspondantes, à savoir :

- 1/ En cas de nouvel emploi, perte d'emploi... :
bulletin de paie, attestation CAF, attestation pôle emploi...
- 2/ En cas de naissance, divorce-séparation, mariage, décès...:
l'acte de naissance, le jugement de divorce, le bulletin de mariage,..., acte de décès.
- 3/ En cas de séparation d'un locataire et de son conjoint : celui qui part doit donner congé du logement, ce qui donne lieu à la signature d'un avenant au contrat de bail
- 4/ En cas de PACS :
le partenaire pacsé non signataire du bail est **co-titulaire du bail de plein droit, seulement si une demande formelle est faite auprès du bailleur**, ce qui donne lieu à la signature d'un avenant au contrat de bail
- 5/ En cas de décès :
 - Le conjoint survivant co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément
 - Les héritiers doivent délivrer une attestation porte fort
 - Pour bénéficier du transfert du bail, l'enfant d'un locataire décédé doit respecter les plafonds de ressources et justifier d'une composition du ménage en rapport avec la taille du logement

Merci pour vos retours de pièces, afin d'avoir un dossier à jour !



VOS COORDONNÉES CHANGENT ? FAITES LE NOUS SAVOIR !

Si vous changez de numéro de téléphone, d'adresse mail ou de situation familiale n'oubliez pas de nous en informer par le biais de votre gardien, par courrier ou en nous appelant au **0590 93-23-90**. C'est important !!



INFOS PRATIQUES

HORAIRES DES GARDIENS



Afin de mieux vous servir, les horaires de réception des gardiens sont les suivants :

Accueil à la loge :

Du Lundi au Vendredi de 16h00 à 18h00
Le Samedi de 8h00 à 12h00

Présence sur site :

Du Lundi au Vendredi de 08h00-12h00 et 16h00-18h00



QUIZZ SEMAG



TESTER SA CULTURE SEMAG ! COCHEZ LA BONNE RÉPONSE !

	RÉPARATIONS LOCATIVES*	RÉPARATIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR
1 BOÎTE AUX LETTRES		
2 MÉCANISME DE LA CHASSE D'EAU		
3 SERRURE DE LA BAIE VITRÉE		
4 DÉTECTEUR DE FUMÉE		
5 CADRE DE LA FENÊTRE		
6 SERRURE DE LA BOITE AUX LETTRES		
7 CIRCUIT ELECTRIQUE		

RÉPONSES EN DERNIÈRE PAGE

* RÉPARATIONS LOCATIVES : à la charge du locataire

DÉPOSE DES ENCOMBRANTS



Afin de poursuivre l'amélioration de votre cadre de vie, nous vous rappelons que les encombrants sont collectés par les collectivités selon un calendrier bien précis. A titre indicatif, nous portons à votre connaissance les fréquences de passage suivantes :

- Cap excellence : 1 lundi sur 2
- Communauté d'agglomération du Nord Basse-Terre : 1 lundi sur 2

Nous vous rappelons que vous pouvez contacter les services techniques des communes concernées pour plus de précisions.

Par ailleurs, afin d'éviter la prolifération de moustiques et autres nuisibles, vos encombrants doivent être mis à l'extérieur, la veille de la collecte et pas avant.

En parallèle, n'hésitez pas à vous rendre dans les déchetteries des communautés d'agglomération pour vos apports volontaires.

RÉVISION DU LOYER

Pour mémoire, le loyer mentionné dans votre bail est révisé chaque année à l'échéance du 1er Janvier. La révision prend en compte l'I.R.L. (Indice de référence des loyers) du 2ème trimestre de l'année précédente.

Ainsi au 01 Janvier 2017, les loyers ne subiront pas d'augmentation, l'IRL (Indice de référence des loyers) du 2ème trimestre 2016 étant de 125.33, stable par rapport à l'année précédente.

Par ailleurs, dans un souci d'harmonisation, dorénavant l'ensemble des loyers seront révisés le 01 Janvier.

QUELQUES ÉLÉMENTS DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Article 4: Le locataire s'engage formellement à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature ainsi qu'en parfait état de propreté et de les rendre tels à la fin de la location

Article 14 : il est interdit d'entreposer dans les parties communes des encombrants tels que : 2 roues , mobilier usagé, etc....

RÉGULARISATION DES CHARGES

QU'EST-CE QUE LA RÉGULARISATION DES CHARGES ?



C'est la différence (positive ou négative) entre la somme des provisions mensuelles pour charges, versées par le locataire et celle des dépenses réellement engagées et payées par le bailleur, durant une année civile. La régularisation des charges se fait de façon annuelle.

Elle est calculée par rapport au nombre de jours effectifs dans le logement dans l'année et en fonction de la surface habitable.

Les locataires peuvent prendre l'attache de leur chargé de clientèle pour échelonner le règlement de cette régularisation de charges.

SAISIE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Dorénavant, pour toute demande de logement, nous vous invitons à saisir et joindre vos pièces directement sur le portail : www.demande-logement-social-.gouv.fr

En effet, par ce biais, l'État et les acteurs du logement social vous simplifient les formalités et vous accompagnent dans votre démarche. Vous recevrez directement votre numéro unique départemental.



Sachez aussi que ce numéro est valable pour les demandes de logement chez tous les bailleurs. Il n'est donc pas nécessaire de déposer une demande chez chacun des bailleurs.

LIBRE ANTENNE



FERMETURE ANNUELLE

LES BUREAUX DE LA SEMAG
SERONT FERMÉS DU VENDREDI
23 DÉCEMBRE 2016 À 13H30
AU LUNDI 02 JANVIER 2016 À 8H00.

RÉPONSES QUIZZ SEMAG

BAILLEUR		7 CIRCUIT ELECTRIQUE
	LOCATAIRE	6 SERRURE DE LA BOITE AUX LETTRES
BAILLEUR		5 CADRE DE LA FENÊTRE
	LOCATAIRE	4 DÉTECTEUR DE FUMÉE
	LOCATAIRE	3 SERRURE DE LA BAIE VITRÉE
	LOCATAIRE	2 MÉCANISME DE LA CHASSE D'EAU
BAILLEUR		1 BOÎTE AUX LETTRES

SINISTRE DÉGÂTS DES EAUX



En France en 2013, on comptait en moyenne 4000 dégâts des eaux par jour.

Etre assuré est primordial durant toute la durée du bail. PENSEZ A FOURNIR chaque année à la SEMAG votre attestation d'assurance.

Votre assurance habitation **contient une garantie dégât des eaux mise en œuvre par la convention CIDRE**. Nous vous invitons à demander ce formulaire afin que vous puissiez faire votre déclaration de sinistre, en prenant également l'attache du voisin concerné dans le cadre d'un constat amiable (comme pour un sinistre automobile).

Nous vous précisons que si vous faites l'objet d'un sinistre résultant d'un dégât des eaux, vous devez impérativement contacter votre assureur. Il se chargera du traitement de ce sinistre ainsi que de la remise en état.

Pensez par ailleurs à vous assurer contre toutes les infractions pouvant être causées par des tiers.

Directeur de la publication
Laurent BOUSSIN

Coordination :
Direction du Développement : Samuel LINZAU
Service Communication : Jacqueline SIMON

Ont contribué à ce numéro :
les équipes de la Gestion Locative et du Patrimoine et leur Directrice Malika MAISONNEUVE - RIPPON

Crédits photos : SEMAG

Mise en page/infographie :
SFP
12, ZAC de Cocoyer
97118 SAINT-FRANCOIS

Tirage : 2 200 exemplaires

Imprimeur :
GRAND LARGE
SAS IMPRIM'ÉDITION

Distribué gratuitement.
Ne pas jeter sur la voie publique

©2016 - SEMAG - Tous droits réservés

Nous vous souhaitons
de Bonnes Fêtes de Fin d'Année
& nos Meilleurs Vœux pour

2017