silène
L'HABITAT AU CŒUR.

Janvier 2025

isséO #39

MAGAZINE D'INFORMATION DES HABITANTS DE SILÈNE

Page 2
Comment Silène prend soin des résidences

Page 4
Des conseils pour se sentir bien dans son logement

Page 6
La nature a pris racine dans votre quotidien

Le mot du président

Prendre soin des 20 000 locataires logés par Silène, c'est aussi entretenir les logements qui composent notre parc. Ce qui parait une évidence sur le papier représente, dans les faits, un défi logistique sans commune mesure.

Du nettoyage quotidien des résidences aux travaux d'électricité, de plomberie ou d'étanchéité, des réparations urgentes au programme de ravalement des résidences, Silène déploie d'importants moyens pour assurer le confort des habitants.

Avec ce numéro d'Isséo, c'est une plongée dans les coulisses de cette maintenance de nos résidences et logements que nous souhaitions vous offrir.

Et parce que nous avons tous un rôle à jouer dans le confort de nos habitats, nous vous proposons également un guide d'entretien du logement qui récapitule les responsabilités de chacun et fournit quelques précieux conseils.

En 2025, continuons ensemble à faire rimer logement social et bien vivre.

Xavier Perrin, *Président de Silène*

La maintenance du patrimoine immobilier : indispensable pour durer !

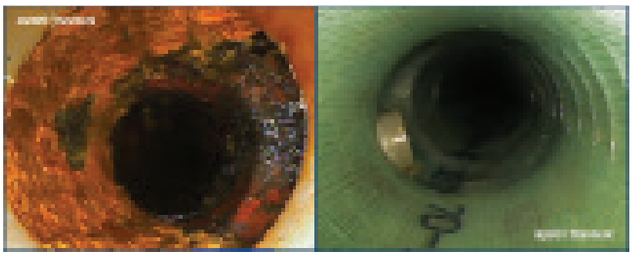
Pour maintenir 10 600 logements en bon état, il faut de l'argent et une bonne organisation. 17 millions d'euros sont consacrés à la maintenance du patrimoine chaque année. La même somme est utilisée annuellement pour les réhabilitations.

UN LOGEMENT, C'EST COMME UN VÉHICULE, ÇA S'ENTRETIENT !

Pour une voiture, on fait une révision annuelle, on vérifie le moteur, on fait la vidange, on remplace les pneus usés et les essuie-glaces abîmés. On la nettoie régulièrement, dedans et dehors, pour qu'elle reste propre. C'est simple : plus vous entretenez votre voiture et prenez soin d'elle, plus elle durera longtemps et restera belle.

Une résidence, un immeuble, une maison, c'est exactement pareil. Il faut les maintenir chaque jour en bon état de fonctionnement.

Exemple d'intervention sur les réseaux d'eaux usées verticaux : curage et chemisage d'une colonne



PRÉVENIR ET RÉPARER : LES DEUX PILIERS DE LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Les services Maintenance et évolution du patrimoine et Remise en location de Silène veillent à l'entretien technique des logements et des parties communes. Les différentes actions de maintenance mises en place visent à prolonger la durée de vie des équipements et à garantir leur bon fonctionnement en continu.

Ils agissent sur plusieurs types de maintenance :

- **la maintenance préventive :** inspection et entretien réguliers, remplacement des pièces défaillantes. Silène passe des contrats avec des entreprises pour assurer ces services.
- **la maintenance curative** : réparations non prévues, suite à de l'usure prématurée ou du vandalisme. Silène fait appel au besoin à des entreprises spécialisées pour réparer dans les meilleurs délais.
- **la maintenance programmée** : remplacement programmé d'équipements. Silène prévoit chaque année un plan d'actions à réaliser. En 2025, 40 opérations seront réalisées sur plus de 90 résidences.
- **la remise en état des logements** : après chaque départ de locataires, les logements sont inspectés par Silène ; si besoin des travaux d'embellissements sont réalisés.

ALAIN VARACHE,

chargé d'opérations et de maintenance

Prévoir, préparer puis surveiller les travaux de maintenance, c'est le métier d'Alain chez Silène. Les chantiers annuels sont planifiés en fonction du degré d'urgence de l'intervention et du montant des travaux : électricité, remplacement de portes de hall, changement de colonnes d'eau, isolation…

« En principe, si on doit refaire une toiture, l'étanchéité ou le ravalement de façades de bâtiments, on le fera en été. Pour les chantiers onéreux, on doit s'y prendre longtemps à l'avance car il y a une procédure à respecter pour choisir les entreprises, il y a un gros temps de préparation. »

Il peut s'écouler entre 3 semaines et 4 mois selon le type de travaux à réaliser, avant que le chantier ne commence. Un métier **« avec de la diversité, c'est très enrichissant au niveau technique. Et puis, j'aime suivre les chantiers du début à la fin**, ajoute Alain**. J'ai une certaine satisfaction à voir le résultat et me dire que concrètement, ce que je fais entretient le patrimoine de Silène et bénéficie directement aux locataires. »**

CHIFFRES CLÉS

2,5 millions €

Interventions ponctuelles commandées par les équipes de proximité : réparation d'une porte de hall, réparation d'éclats de béton,...

2,5 millions €

Remise en état de 1000 logements par an au changement de locataires : embellissement, peinture, sols

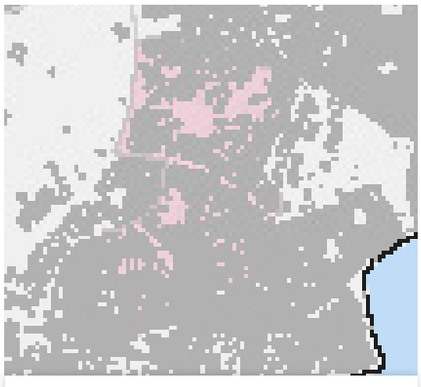
8 millions €

Maintenance programmée et remplacements d'équipements

4 millions €

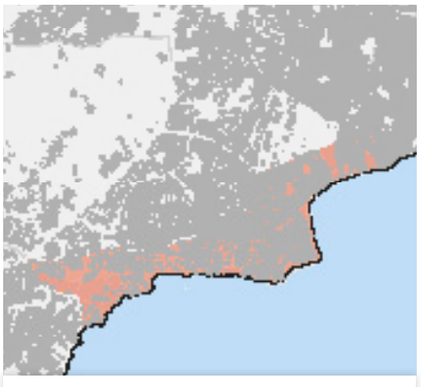
Contrats d'entretien, ascenseurs, chauffage, TV, aires de jeux, espaces verts. 50 % est récupérable auprès des locataires, via les charges

Exemples concrets des prochaines opérations de maintenance programmée



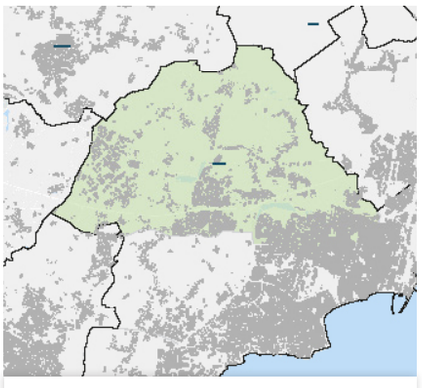
PÔLE LAËNNEC

Montant des travaux : 340 000 €
362 logements
Exemple : mise en place d'une VMC dans la résidence Atlas



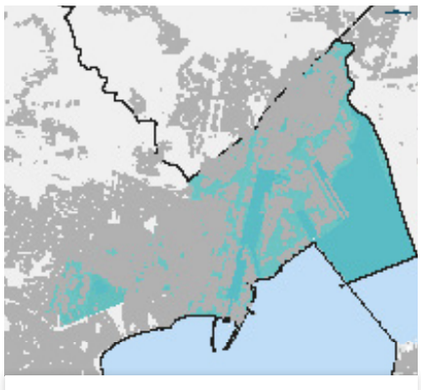
PÔLE FRONT DE MER

Montant des travaux : 1 040 000 €
360 logements
Exemple : modernisation du chauffage collectif à Kerlédé



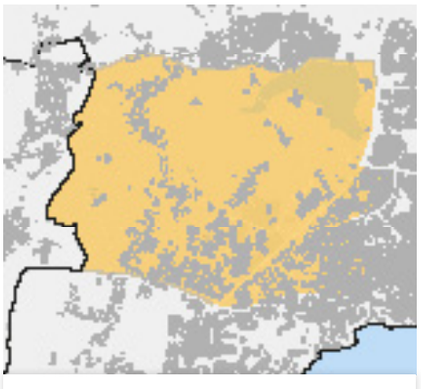
PÔLE SAINT-NAZAIRE NORD

Montant des travaux : 400 000 €
792 logements
Exemple : réfection de la toiture terrasse à Prézégat



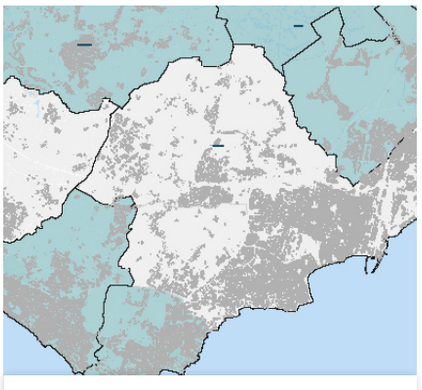
PÔLE CENTRE-EST

Montant des travaux : 900 000 €
383 logements
Exemple : ravalement de façade de la résidence Saint-Exupéry



PÔLE VILLE OUEST

Montant des travaux : 1 700 000 €
540 logements
Exemple : remplacement des ascenseurs à la Bouletterie



PÔLE ATLANTIQUE

Montant des travaux : 1 450 000 €
250 logements
Exemple : rénovation technique des Clos Galants à Donges

Chaque locataire est informé des travaux qui ont lieu dans sa résidence, par voie d'affichage (hall ou panneaux).

Bien entretenir son logement aide à se sentir bien

En tant que propriétaire, Silène entretient votre résidence et gère les gros travaux.
En tant que locataire, vous avez une mission : celle de bien entretenir votre logement au jour le jour. Plus vous en prenez soin, plus vous y vivrez bien. En mettant en place des petits rituels tous les jours, toutes les semaines et en faisant chaque année un grand ménage de printemps dans votre logement, vous aussi vous contribuez à garder vos lieux de vie agréables !

LES GROS TRAVAUX

Côté Silène, nous nous engageons à :

Assurer les travaux dans les parties communes et les logements : réparation des portes de hall et d'accès aux parking ou cave, nettoyage de façade, embellissement d'un hall, rénovation des colonnes des eaux usées, sécurisation des balcons…

Réaliser les travaux d'amélioration de la performance énergétique : raccordement au chauffage du réseau de chaleur urbain, isolation des combles, changement de la chaudière individuelle, rénovation électrique des logements…

LES PETITS TRAVAUX ET L'ENTRETIEN INTÉRIEUR

Côté locataire, vous vous engagez à :

Réaliser les petites interventions : aérer le logement au moins 15 minutes par jour, passer l'aspirateur et la serpillère chaque semaine, changer une ampoule, lessiver les murs…

Prendre contact avec Logista, le prestataire du contrat multiservices, pour ces travaux : contrôle et entretien de la ventilation, interrupteur cassé, placard coulissant qui ne coulisse plus, volet roulant coincé, robinet qui goutte, porte-fenêtre et serrure cassées…

Zoom sur l'entretien de votre chaudière

Le contrat d'entretien annuel de la chaudière est inclus dans vos charges.

Silène missionne Logista pour réaliser cette visite annuelle et préventive obligatoire.

Vous devez faciliter l'accès de votre logement aux techniciens. Votre présence lors de la visite est obligatoire.

La liste pratique à conserver

CHAQUE JOUR

- ◯ Aérer le logement au moins 15 minutes (pour éviter la moisissure)
- ◯ Nettoyer son plan de travail après avoir cuisiné
- ◯ Faire sa vaisselle après chaque repas

CHAQUE SEMAINE

- ◯ Passer l'aspirateur
- ◯ Mettre ses ordures à la poubelle
- ◯ Faire les poussières des meubles et objets
- ◯ Retirer les dépôts calcaires sur les robinets et la pomme de douche
- ◯ Nettoyer en profondeur le plan de travail, les fours et les plaques de cuisson
- ◯ Nettoyer la cuvette et l'abattant des toilettes avec un produit désinfectant
- ◯ Nettoyer ses miroirs, sa vitre de douche ou son rideau
- ◯ Retirer les cheveux accumulés dans la bonde de la douche
- ◯ Trier ses papiers administratifs, conserver et recycler ce qui doit l'être

CHAQUE MOIS

- ◯ Nettoyer les fenêtres : vitres, rainures, rails de baies coulissantes et montants
- ◯ Nettoyer le réfrigérateur 1 fois/mois à l'eau savonneuse ou au vinaigre blanc : frotter, rincer à l'eau claire puis sécher avec un chiffon propre
- ◯ Nettoyer le siphon de la cuisine
- ◯ Nettoyer les grilles de ventilation dans la salle de bain, la cuisine et les WC
- ◯ Aller à la déchèterie déposer ses encombrants
- ◯ Balayer ou aspirer le balcon ou la terrasse

CHAQUE ANNÉE

NETTOYAGE DE PRINTEMPS !

- ◯ Nettoyer les portes (dont l'entrée), les interrupteurs, les poignées, les intérieurs de placards, derrière les meubles
- ◯ Lessiver les murs et les encadrements de portes, surtout si vous avez des animaux à la maison
- ◯ Nettoyer et trier le congélateur et le réfrigérateur : eau de javel diluée ou produits désinfectants en respectant les instructions d'utilisation *(NB : le vinaigre blanc ne désinfecte pas)*
- ◯ Nettoyer les bouches d'aération des fenêtres
- ◯ Shampouiner les moquettes et tapis
- ◯ Nettoyer les volets à l'eau savonneuse
- ◯ Nettoyer les meubles et objets extérieurs si vous avez balcon, terrasse ou jardin

Pour mon logement... j'assure !

Chaque année, à l'échéance de votre contrat d'assurance multirisque habitation, vous avez l'obligation de transmettre à Silène une attestation à jour qui couvre votre logement et ses annexes (garage, cellier). Cette assurance permet de protéger vos biens ainsi que les personnes de votre foyer, en cas de sinistre.

COMMENT ÇA MARCHE ?

1. Vous avez remis à Silène votre attestation dès que vous l'avez reçue de votre assureur, vous n'avez plus rien à faire.

2. **Vous avez oublié de nous la remettre ?**
Vous recevez un SMS et un mail de Silène afin de nous l'envoyer dans les 15 jours. Ce n'est toujours pas fait ? Vous recevez alors un courrier de mise en demeure.

À partir du 1er janvier 2025,
sans réponse de votre part malgré ces relances, Silène vous facturera chaque mois une assurance pour compte, d'un montant de 7,70 €. Cette facturation s'arrêtera dès que vous fournirez votre attestation.

Attention,
cette garantie n'a pas vocation à remplacer un contrat d'assurance multirisque habitation : **elle ne couvrira que Silène et vos voisins.** Les occupants de votre logement et votre mobilier ne seront pas couverts.

Astuce : entrez un rappel automatique annuel dans l'agenda de votre téléphone ou écrivez sur votre calendrier annuel papier pour ne pas oublier de transmettre l'attestation chaque année !

CHIFFRE CLÉ

19

collaborateurs sont chargés chaque mois de relancer les locataires pour obtenir l'attestation à jour dès son échéance.

Retour sur les derniers événements Silène

PLANTATION D'UNE MINI-FORÊT POUR LES 100 ANS DE SILÈNE

Le 13 novembre 2024, Silène a célébré son centenaire avec une initiative durable : l'inauguration d'une mini-forêt au cœur de la résidence Ker Tilia, à Saint-Nazaire. Ce projet de nature en ville a été réalisé avec les élèves du lycée professionnel Olivier Guichard et Terideal, notre prestataire d'entretien des espaces verts sur ce secteur. La mini-forêt, d'inspiration Miyawaki, compte 180 arbres ou arbustes et 13 espèces différentes. Et ce n'est pas tout, des petits fruits seront plantés pour que les habitants puissent profiter des récoltes. Ce nouvel espace rend le cadre de vie plus accueillant et aide à protéger l'environnement. Il permet aussi aux lycéens d'apprendre l'aménagement paysager en conditions réelles. Cela montre aussi l'importance pour Silène que le logement soit agréable dedans et dehors !

SEPTEMBRE 2024 : DU MIEL ET DES ABEILLES

Chez Silène, nous aimons voir les voisins tisser des liens et partager des moments qui font sourire.

Au printemps 2024, deux ruches ont été installées sur les toits de la résidence Quai des Glycines, un immeuble de 10 étages situé au 21 rue des Bouleaux, dans le quartier Ouest de Saint-Nazaire. Chaque mois, un apiculteur vient s'occuper des ruches. Les abeilles et les habitants cohabitent à merveille !

En septembre 2024, la première récolte de miel a été unsuccès : 25 kg ont été répartis dans 200 pots. Ils ont été offerts gratuitement aux locataires lors d'un moment convivial au pied de l'immeuble. La prochaine récolte est prévue pour mars-avril 2025. Préparez vos cuillères et vos tartines !

NOVEMBRE 2024 : DU VERT ET DES FLEURS

Recette de jolis bacs à fleurs pour la résidence des Tilleuls, quartier Ouest de Saint-Nazaire :

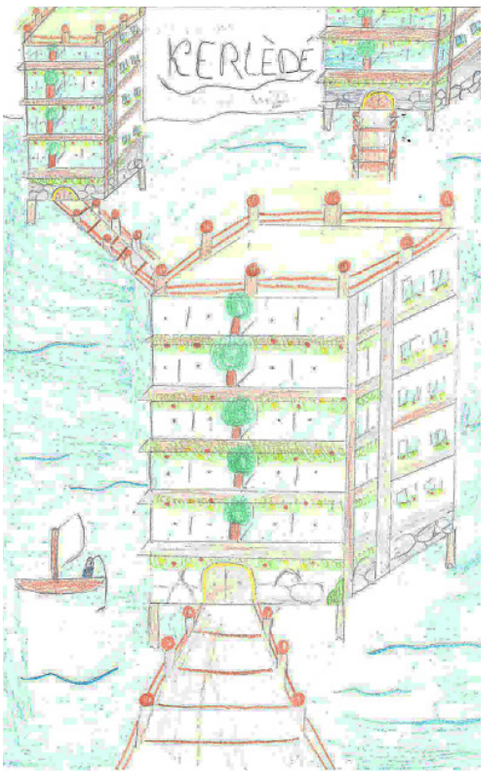
- Prenez 3 immenses jardinières communes en pied d'immeuble ;
- Plantez à l'automne 50 fleurs multicolores, choisies pour leur résistance (gaura, agapanthe, lavande...) avec 2 agents Silène et 4 locataires motivés ;
- Entretenez les bacs grâce au partenariat avec la Fédération des Maisons de Quartier ;
- Résultat : un très bel espace de nature en ville.

ANNÉE 2024 : CHANGEONS LES RÈGLES !

Les règles, on en parle ? 2 000 serviettes et tampons hygiéniques « Marguerite » sont distribués gratuitement en point accueil des pôles de proximité chaque année.

Résultats du concours de dessin " Dessine-nous ton quartier dans 100 ans ! "

Félicitations à Mélanie et Myriam !



Découvrez la vidéo " 100 ans d'histoires de vie "

RÉACTION DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

La CLCV regrette :

- la suppression de la rubrique « Entretien » dans ISSEO pour informer les locataires,
- la non discussion du plan d'entretien débattu régulièrement auparavant avec les associations.

Pourtant des points noirs subsistent tels que le changement des portes de halls ou les espaces extérieurs pas toujours propres.

À nos permanences et au forum des associations, la CNL constate une forte déception de la maintenance, hormis le service de proximité.

Il en ressort : un fort taux d'humidité dans de trop nombreux logements. Les espaces verts sont mal entretenus.

Mais où il y a le plus d'insatisfactions, la palme revient à Logista.

Depuis plusieurs années, Silène met en place des accords ou des plans pour l'entretien de ses logements.

Nous constatons qu'il est l'un des rares bailleurs en Loire-Atlantique à tenir un cap pour l'entretien et la maintenance de son parc. Nous espérons au vu du contexte économique actuel que Silène puisse continuer à ce rythme pour les prochaines années.

Nous savons que rien n'est parfait et c'est pourquoi, notre association reste vigilante au sein du Conseil de Concertation Locatif. Nous en profitons pour vous souhaiter une bonne année 2025 à tous.

VENTE

Et si vous deveniez propriétaire grâce à Silène ?

Photo non contractuelle, proposition d'aménagement réalisée à l'aide de l'IA

Sofia* est maman solo. Elle voit l'annonce d'un appartement en vente dans sa résidence et assiste à une réunion de Silène au pied de l'immeuble. **L'idée de devenir propriétaire fait son chemin car les prix sont attractifs (pas de frais d'agence, frais de notaires réduits à 3 %)**. Un an après, elle rencontre le pôle Vente de Silène après avoir étudié sa capacité d'achat avec sa banque. Elle vise un T3 sur le secteur Ville Ouest en vente à 100 000 €. Sofia fournit tous les documents du dossier. Le pôle Vente l'étudie et un mois après Sofia visite le bien et peut acheter ! Enfin un logement aménagé et décoré à sa façon pour elle et son petit garçon de 7 ans.

Anatoliy*, Viktoria* et leurs 2 enfants ont pu acheter à Silène en 2024 le T4 où ils vivaient depuis plus de 2 ans dans le quartier parc paysager de Saint-Nazaire. **Comme ils sont devenus propriétaires du logement qu'ils occupaient en tant que locataires, ils ont bénéficié d'une réduction de 20 % sur le prix de vente.** Pour le plus grand bonheur d'Oksana* et Denys*, 12 et 9 ans, ravis de rester dans le même appartement.

Vous avez un projet d'achat pour très bientôt ou dans quelques années ? Prenez rendez-vous pour étudier votre dossier au 02 53 48 44 44.

Prochain avis de vente le 04/02/2025 sur silene-habitat.com

**Les prénoms ont été modifiés*

Votre agenda :

- **AU PRINTEMPS, ON PLANTE ENSEMBLE !**

Les arbustes plantés dans les 4 grands bacs à fleurs avenue Simone Signoret, quartier Ouest de Saint-Nazaire seront bientôt remplacés. Rendez-vous au printemps 2025 pour leur redonner une seconde vie… avec vous !

- **DESTIFOOT REVIENT EN 2025 : À VOS CRAMPONS !**

Lancement des inscriptions dès février aux stages de foot pour les filles et les garçons de 7 à 17 ans. 20 places réservées pour les enfants des locataires Silène, à petit prix ou même gratuit (selon le quotient familial). Vos enfants seront encadrés par des professionnels formés pour garantir leur sécurité et leur épanouissement.

> **LE MARSOINS : UN CAMION DE SANTÉ SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-NAZAIRE**

Dépistages visuels, dentaires, prévention santé… Le tout gratuit et sans rendez-vous ! Retrouvez ce camion itinérant dans votre quartier pour prendre soin de vous et de vos proches. Les dates de passage sont disponibles dans chaque Point Accueil et sur nos réseaux sociaux.

À VENIR PROCHAINEMENT

- Opération « quartier propre »
- Opération « gestion des encombrants » en collaboration avec UNITER
- RDV prévention risques incendie et risques domestiques
- Atelier de fabrication de produits d'entretien écologiques
- Manœuvres (= entrainements) de pompiers sur nos résidences
- Concert promenade à Saint-Nazaire
- 3e édition de l'été à Saint-Nazaire en juin

Toutes les infos pratiques seront affichées prochainement dans les résidences et sur nos réseaux sociaux.

Arrosez malin, récupérez l'eau au quotidien !

Dans le dernier numéro d'Isséo, on vous parlait de mettre des plantes chez vous. Voici deux astuces pour les arroser : gardez l'eau de lavage de vos légumes ou celle qui coule quand vous attendez l'eau tiède. Attention, l'eau trop chaude ou froide abîme les plantes. Avant d'arroser, laissez-la reposer pour qu'elle soit à température ambiante.

INFOS PRATIQUES

Nous contacter :

- **02 53 48 44 44 du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h.**
  En dehors de ces horaires, un service d'astreinte traite les urgences.
- Pour un dépannage, contrat multiservices : **09 69 39 80 20**
- **contact@silene-habitat.com**
- Votre compte locataire en ligne Silène&Moi (silene-habitat.com ou appli mobile)

Suivez notre actualité sur le web :

silene-habitat.com

Éditeur : Silène - Office Public de l'Habitat
17 rue Mendès-France - BP63
44602 Saint-Nazaire CEDEX
Directrice de la publication : Sandrine Williamson
Rédaction : Communication Silène, Ingrid Baudry Basiléo

Maquette : Moswo - 210903 - Adaptation : Vupar
Crédits photos : Silène, iStock, thenounproject
Impression : La Nouvelle Imprimerie
Magazine gratuit - N°ISSN 2106 - 3508
Imprimé avec des encres végétales

silène
L'HABITAT AU CŒUR.