

## Edito

### 10 ans de relation

10 ans que Semiv a mis en place la communication à travers la lettre d'information « Entre-Nous ». Sa volonté était d'établir un dialogue plus convivial avec ses clients mais aussi plus transparent sur les réalisations et les ambitions de la société.

Si bien qu'en 2009, Semiv a choisi de créer une nouvelle identité visuelle et politique de communication qui vous accompagnerait davantage, et permettrait de mieux exprimer nos valeurs. C'est ainsi que naissait le nouveau logo de Semiv et la signature « Une équipe proche de vous ». Octobre 2009, la diffusion de cette lettre s'élargit aux copropriétaires.

10 ans après, la motivation reste la même : vous accompagner au quotidien et permettre le bien vivre ensemble dans vos résidences.



Le 1<sup>er</sup> numéro de Entre-Nous

## Parlons-en

### Fixation du loyer à la relocation



Dans les zones dites « tendues », soit « les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements... », le loyer est fixé librement entre les parties, dans la limite d'un « loyer de référence majoré » fixé par arrêté préfectoral (article 17 de la loi du 6 Juillet 1989). A ce jour, seuls les loyers des communes de Paris et de Lille sont encadrés par arrêté préfectoral.

Dans ces zones tendues (dont fait partie Vélizy-Villacoublay), le loyer d'un logement vacant depuis moins de 18 mois est également plafonné par décret reconduit chaque année et ne peut, en principe, excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Cependant, par dérogation, le loyer du nouveau contrat peut être réévalué dans 3 cas :

1 - Si le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité en parties privatives ou communes, depuis le départ du précédent locataire ou depuis son dernier renouvellement, pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. Dans ce cas, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

2 - Si le dernier loyer appliqué au précédent locataire est sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

3 - Si le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Pour l'application de ce décret, dès lors que le dernier locataire a quitté le logement depuis moins de 18 mois avant la signature du bail, il est nécessaire de mentionner dans ce bail le montant et la date de versement du dernier loyer.

En dehors des zones tendues, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

## Plus douce la vie... Place au compostage

En 2015, 60.000 tonnes\* de déchets issus de l'agglomération de Versailles Grand Parc (VGP) ont été incinérés et 30%\* issus de la consommation sont fermentescibles. A ces déchets organiques s'ajoutent 10.000 tonnes\* de déchets végétaux. Ces déchets fermentescibles, essentiellement composés d'eau, peuvent être détournés de la collecte et transformés en compostage. En limitant la quantité de déchets mis en décharge, nous contribuons à la diminution des émanations produites par leur incinération.

Le compostage est désormais possible en habitat collectif. Une étude menée par VGP, à l'initiative de locataires, est actuellement en cours pour une installation de composteurs à la résidence Mozart. Si vous aussi vous souhaitez installer une aire de compostage collectif (3 composteurs) sur votre résidence, les conditions sont les suivantes : avoir un espace extérieur adapté, un minimum de foyers volontaires et enfin au minimum 2 ou 3 référents composteurs chargés de surveiller le bon déroulement de l'opération. Puis les étapes d'adhésion sont les suivantes : 1 - Informer VGP du souhait d'installer des composteurs ; 2 - Etude de faisabilité menée par VGP ; 3 - Accord de Semiv pour les résidences locatives ou du conseil syndical pour les copropriétés avec présentation en assemblée générale ; 4 - Validation de VGP ; 5 - Formation des référents composteurs ; 6 - Réunion d'informations ; 7 - Signature des conventions entre les différents partenaires ; 8 - Installation des composteurs.

La réalisation du compostage collectif est également l'occasion d'échanger avec ses voisins.



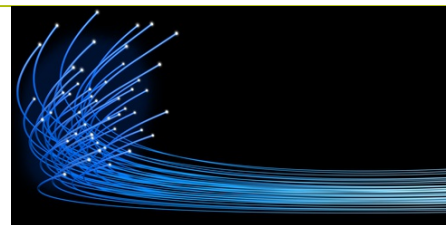
\*Source [www.versaillesgrandparc.fr](http://www.versaillesgrandparc.fr)

## C'est pour bientôt Déploiement de la fibre

Depuis le temps que l'on entend parler de la fibre, la voilà bientôt dans certaines résidences locatives et copropriétés gérées par Semiv.

Mais qu'est-ce que la fibre optique ? C'est un fil en verre ou en plastique très fin qui a la propriété d'être un conducteur de lumière et sert dans la transmission de données. Elle permet d'offrir un débit d'informations nettement supérieur à celui des câbles coaxiaux par lesquels transitent le téléphone, internet et la télévision.

Des études ont été dernièrement effectuées par Orange pour le raccordement à la fibre des bâtiments du patrimoine locatif et de certaines copropriétés. Suite à celles-ci, des armoires ont été placées pour alimenter les résidences Mozart, La Plaine, Europe, Morane Saulnier et les copropriétés de l'extension Est. D'ici la fin de l'année, Orange procédera au déploiement de la fibre dans ces immeubles et ce jusqu'aux paliers en gaine technique et à la loge des gardiens. Chaque locataire et copropriétaire devra par la suite contacter l'opérateur de son choix pour effectuer les branchements du palier à l'appartement.



## Du côté de chez vous

### Attention au clonage des badges d'accès aux halls



Les accès aux halls d'immeubles de certaines résidences locatives et copropriétés gérées par Semiv, sont commandés par un système de badge type Vigik. Depuis quelques temps nous avons remarqué que certains

badges avaient été clonés ; c'est-à-dire reproduits à l'identique. Or, Semiv ayant favorisé la mise en place d'une installation dotée d'une technologie performante et sécurisante, le système détecte un clonage de badge et désactive l'un des badges voire les deux. Pour toute demande de badge supplémentaire, nous vous invitons à contacter votre gardien pour les copropriétaires et Semiv pour les locataires.

## Côté pratique

### Comment détecter une fuite d'eau ?

Les fuites peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts. Pour les déceler, vérifiez votre installation intérieure et notamment « les nids à fuites » : chasse d'eau, robinets et soupape de sécurité des ballons d'eau chaude. Pensez aussi à vérifier le bon état des joints et resserrez tous les robinets pour éviter tout écoulement.

Les fuites d'eau ne sont pas toujours visibles. Pourtant, même les plus discrètes peuvent coûter cher : un goutte-à-goutte au robinet gaspille jusqu'à 43.800 litres d'eau par an, soit 178,70€ TTC\* ; un mince filet d'eau au robinet, jusqu'à 130.000 litres d'eau par an, soit 530,40€ TTC\* ; enfin une fuite sur chasse d'eau, jusqu'à 25 litres par heure, 220.000 litres d'eau par an, soit 897,60€ TTC\*.

Si un dégât des eaux survient, coupez l'eau. Etablissez si besoin un constat amiable avec vos voisins et envoyez-le à votre assurance. Prévenez aussi le gardien ou Semiv.

\* source SEDIF. Calculé sur un prix moyen de 4,08€ TTC par m3 (tarif au 1er janvier 2013)



## Métier... Nadine PUGNET, gardienne d'immeubles prend sa retraite

Après 35 ans au poste de gardienne d'immeubles des résidences Louvois et La Plaine, Nadine PUGNET a pris sa retraite il y a quelques jours. Depuis juin 1982, elle a aimé partager son quotidien avec ses locataires et se sentait encore de continuer. Toutefois à 62 ans, il était temps pour elle de s'arrêter pour profiter de sa famille, des amis, des voyages et de l'aventure.

Quant à son remplacement, c'est Maria DA SILVA, anciennement employée d'immeubles à la résidence Mozart qui reprend le poste de gardienne à l'identique de Nadine PUGNET.

## La lettre P comme Prélèvement automatique

C'est une opération simple, rapide, sécurisée et pratique. Vous n'avez plus à vous préoccuper de la date de paiement du loyer ou des charges et ne risquez plus d'oublier de les régler ; vous pouvez vous absenter en toute tranquillité. Il est aussi économique puisque gratuit : plus de frais de virements ou de frais d'envoi de chèques. Semiv effectue les prélèvements le 5 de chaque mois. Vous pouvez les suspendre ou les annuler à tout moment avant le 20 de chaque mois sur simple demande écrite (courrier, mail). Pour la mise en place de ce paiement, adressez-vous à notre service financier qui vous transmettra un mandat avec lequel vous devrez remettre un RIB.