

EDITORIAL...

**BIENVENUE AU NOUVEAU JOURNAL DES LOCATAIRES !**

La SEMAG poursuit sa politique de proximité et d'écoute de ses locataires avec la création de nouveaux outils de communication et de gestion locative.

Le lancement de **Voisinage**, le journal des locataires de la SEMAG, en est un exemple fort. Ce journal, que vous retrouverez trois fois par an, veut être un trait d'union entre vous et nous. Nous vous proposerons de l'information sur l'actualité des résidences, les initiatives de locataires et d'associations, les programmations de nos interventions, les livraisons de nouveaux logements, et les droits et devoirs de chacun.

La parole sera également donnée aux collaborateurs de la SEMAG qui travaillent pour vous au quotidien. Vous apprendrez à mieux connaître vos principaux interlocuteurs tels que les gardiens, les chargés de clientèle, etc...

N'hésitez pas à nous contacter, si vous souhaitez que nous valorisions une action de votre association, répondions à des questions ou parlions d'un sujet en particulier dans votre journal.

Nous espérons que **Voisinage** apportera des informations qui faciliteront votre quotidien. **Bonne lecture à tous !**



**LAURENT BOUSSIN**  
Directeur général de la SEMAG



APPEL À CONTRIBUTION...

**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 à :

[communication@semag.fr](mailto:communication@semag.fr) ou au **Service Communication**, Espace SEMAG BP 289 Boisripeaux, 97182 ABYMES.

A LA UNE...

**NOS GARDIENS FORMÉS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES**



**DE GAUCHE À DROITE /** Patrick Losat, Laurent Boussin (Directeur de la SEMAG), Alain Sagenly, Nestor Jean (La Pointoise d'HLM), Richard Frenet, Jean-Michel Lollia, Jean Laskari, Clami Labirin, Alain Lanclume.

En novembre 2012, la SEMAG a entrepris, avec le concours de l'AFPOLIS, un long processus de formation qualifiante de ses gardiens d'immeubles. **L'objectif principal était d'augmenter leurs compétences pour faire progresser la qualité du service aux locataires.**

Grâce à cette formation, les gardiens ont approfondi les connaissances qu'ils avaient acquises par leur expérience. Désormais, ils ont aussi une meilleure maîtrise des nouvelles réglementations et des méthodes d'intervention de leur métier. En mai 2014, les 7 gardiens de la SEMAG ont été brillamment diplômés à la suite d'épreuves écrites, d'études de cas et de la soutenance de leur mémoire.

**PATRICK LOSAT, GARDIEN À SAINTE-ROSE, NOUS DONNE SES IMPRESSIONS SUR CETTE FORMATION**

**Pourquoi cette formation était importante pour les gardiens d'immeuble de la SEMAG ? PL :** Cette formation a été très bénéfique parce que nous exerçons un métier polyvalent qui demande régulièrement une mise à jour des connaissances technique, réglementaire et relationnelle.

**Qu'avez-vous appris ? PL :** Nous avons appris à mieux conseiller les locataires, car nous connaissons davantage les nouvelles lois qui réglementent la gestion locative. Notre meilleure maîtrise du langage technique nous permet de faire des demandes d'intervention précises et de mieux suivre les travaux des entreprises d'électricité ou de plomberie. Nous avons également appris à mieux gérer les tensions entre voisins.

**Pour vous, que représente ce diplôme ? PL :** Ce diplôme valorise notre action et récompense notre régularité dans ce métier. Cette formation nous rend plus performants et elle a également permis de ressouder les liens entre les gardiens.



**S'ENGAGER POUR VOUS EST DANS NOTRE NATURE.**



A LOUER

### 3 locaux commerciaux

Résidence Palène, à Sonis  
aux Abymes

### 6 locaux commerciaux

Résidence Massoteau, à Sonis  
aux Abymes

### 3 locaux commerciaux

Résidence Bois d'inde,  
à Lacroix aux Abymes

#### À VOTRE ÉCOUTE...

#### CHRISTELLE, CHARGÉE DE CLIENTÈLE ET DE CONTENTIEUX À LA SEMAG



“Mon métier consiste à gérer et suivre les dossiers locatifs des résidences des Abymes, de Baie-Mahault et du Lamentin. Je m'occupe notamment de l'accueil, des appels téléphoniques, de la signature du bail, des réclamations et des troubles de voisinage.

J'ai aussi la responsabilité, de la prévention et du traitement des situations d'impayés jusqu'au contentieux. Dans ce cadre, j'assure une mission sociale et de conseil auprès du locataire, en relation avec les partenaires institutionnels comme la CAF, les associations, les assistantes sociales,...

**Si vous rencontrez des difficultés ou si vous avez des questions à nous poser, je vous invite à contacter la gestion locative.** Nous nous ferons un plaisir de vous répondre et de trouver des solutions ensemble.”

#### POUR CONTACTER VOTRE CHARGÉ DE CLIENTÈLE

**Abymes, Baie-Mahault, Lamentin :**  
Christelle Banguio - Tél : 0590 93 36 80  
e-mail : c.banguio@semag.fr

**Gosier, Morne-à-l'Eau, Sainte-Rose, Port-Louis :**  
Chantal Commère - Tél : 0590 89 28 41  
e-mail : c.commere@semag.fr

**Abymes, Pointe-à-Pitre :**  
Joëlle Paya - Tél : 0590 93 23 61  
e-mail : j.paya@semag.fr



#### ACTU DES RÉSIDENCES...

### AU RAIZET : LES RÉSIDENCES NÉNUPHARS ET FRANGIPANIER VONT BÉNÉFICIER D'UN MEILLEUR CADRE DE VIE

Dans le cadre de la rénovation urbaine des Abymes (RUZAb), la SEMAG réalise la résidentia- lisation de Frangipaniers et Né- nuphars au Raizet.

Les études ont été menées par le cabinet URBALAND, sous la responsabilité du service Mainte- nance Programmable du Patrimoine de la SEMAG. **Des réunions de concertation et d'information publique ont eu lieu avec les riverains et les élus du quartier.**

Cette intervention débouchera sur l'amélioration et la privati- sation des espaces communs, qu'ils soient centraux ou en périphérie. Dans les deux rési-

dences, les travaux consistent à vérifier et à réparer des instal- lations électriques, à remettre à niveau des aires de jeux et des parkings, à poser des clôtures, et à aménager des espaces verts.

Ces travaux devraient se dé- rouler pendant le deuxième semestre de l'année 2014. Les marchés ont déjà été attribués aux entreprises.

Par la suite, des opérations de ravalement auront lieu dans ces résidences, améliorant ainsi le cadre de vie de nos locataires.

#### C TOUT NEUF !

### LE LAMENTIN : 150 NOUVEAUX LOGEMENTS À BLACHON

La SEMAG vient de livrer 150 logements, allant du T2 au T4, à proximité de l'hôtel des impôts du Lamentin. Les résidences Gwozeil, Pomme Malaka, Carambole, Pitaya et Quénettes ont été construites autour d'un espace central et convivial. En termes d'offres de service, un pôle médical, une pizzeria et d'autres activités sont prévus. Il s'agit de créer un véritable quartier au cadre de vie agréable.



A LOUER

## 1 local commercial

Résidence Garrido, au Chemin des Petites **Abymes**

A VENDRE

ZONE FRANCHE

## 12 locaux commerciaux

Résidence Pomme Malaka à Blachon au **Lamentin**

## 11 locaux commerciaux

Résidences Portes de Sonis et Dandanne **aux Abymes**



DU CÔTÉ DE CHEZ VOUS...

## L'ALMPC, UNE ASSOCIATION DE LOCATAIRES TRÈS DYNAMIQUE À LA BOUCAN, SAINTE-ROSE

ENTRETIEN AVEC MME ELLAPIN, PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION

Présentez-nous votre association. **ALMPC** : L'association des locataires de Madras, Pondichéry et Cachemire rassemble 30 bénévoles et a un bureau composé de femmes. Avec le soutien de la SEMAG, de la CAF, du Conseil Général et de la municipalité, nous animons nos résidences. Nos actions ont permis aux locataires de se rencontrer et de créer une solidarité. Maintenant les gens se parlent !

Quelles sont vos actions de 2014 ? **ALMPC** : Nous avons organisé un atelier-découverte suivi par 25 enfants chaque semaine, le carnaval, la fête des voisins et un débat sur le savoir-vivre. Pendant les vacances, nous avons organisé une brocante de livres scolaires, des ateliers-découverte, des pique-niques et 3 sorties (ex : Jardin Botanique de Deshaies).

Autrement, nous programmons une foire de spécialités saint-marinoises et un chanté Nwèl. Nous aimerions obtenir le soutien des partenaires pour impliquer les 18-25 ans dans un projet d'embellissement des résidences.

Pour contacter l'ALMPC : [www.facebook.com/almpc.boucan](http://www.facebook.com/almpc.boucan)



CHIFFRES CLÉS  
**1 710**

DU 15 NOV. AU 15 DÉC. 2014

## PARTICIPEZ AUX ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES !



Les locataires éliront les représentants qui siégeront au Conseil d'administration de la SEMAG. Cet événement est important dans la gestion locative, car **ces représentants pourront partager leur connaissance des résidences et relayer les attentes des locataires lors des Conseils d'administration.**

Le vote est secret et a lieu par correspondance. Sont électeurs, les personnes physiques titulaires d'un bail et chaque location ne donne droit qu'à une voix. Deux mois avant l'élection, une lettre-circulaire de la SEMAG sera affichée, indiquant la date des élections, la procédure électorale et les conditions de candidature.

Les listes de candidats présentées par des associations porteront 4 noms pour 2 sièges à pourvoir. Le dépouillement aura lieu au siège de la SEMAG en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats.

Les sièges revenant à chaque liste seront attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Ensuite, les résultats seront affichés dans tous nos immeubles et un procès verbal (PV) sera dressé.



C'EST LE NOMBRE DE LOGEMENTS DE LA SEMAG PRÉSENTS DANS 7 COMMUNES DE GUADELOUPE : ABYMES, BAIE-MAHAULT, GOSIER, MORNE-À-L'EAU, POINTE-À-PITRE, PORT-LOUIS ET SAINTE-ROSE. PAR AILLEURS, LA SEMAG DISPOSE À SAINT-CLAUDE DE 130 STUDIOS UNIVERSITAIRES.

C TOUT NEUF !

## LES ABYMES : 27 LOGEMENTS LIVRÉS À CALVAIRE

À proximité immédiate du bourg des Abymes, la SEMAG a livré en juillet 2014 la résidence Maurice François. Cette opération fait partie d'un programme de relogement dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre (RHI). Elle est composée de 27 logements, allant du T2 au T4, et de 9 parkings privés. Il s'agit d'une jolie résidence à taille humaine et idéalement située.





## SEMAG

**0590 93 23 90**

Horaires d'ouverture :  
Lundi, Mardi & Jeudi 8h-12h &  
14h-16h - Mercredi 8h-12h  
Vendredi : **pas de réception**

## PARTENAIRES

CAF DE GUADELOUPE  
**0810 25 97 10**

AGLS

**0590 83 55 28**

## URGENCES

SAMU **15**

POMPIERS **18**

POLICE SECOURS **17**

## QUESTION - RÉPONSES

### POURQUOI JE DOIS PRÉVENIR LA SEMAG POUR L'INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION ?

Selon la réglementation, l'installation d'un climatiseur par le locataire (ou d'un volet roulant) nécessite une autorisation expresse du bailleur, car elle implique des travaux. À ce titre, le locataire, avant la réalisation des travaux, doit se rapprocher de la SEMAG pour obtenir son autorisation et respecter scrupuleusement les principes de pose. Les lieux devront être remis dans leur état d'origine lors du départ du locataire.



## ACTU SEMAG...

### LA SEMAG A RECONSTRUIT L'ÉCOLE PRIMAIRE DE MONTÉBELLO POUR UN ENSEIGNEMENT EN TOUTE SÉCURITÉ

Dans le cadre du plan séisme, la SEMAG a été retenue par la Ville de Petit-Bourg pour reconstruire l'école de Montébello.

Durant le chantier, les équipes de la SEMAG spécialisées dans la construction se sont appliquées à proposer une réponse de qualité à la Ville.

Le projet a démarré en septembre 2012 par la démolition de l'ancienne école. En décembre 2013, la nouvelle école a été livrée dans les délais prévus.

Ainsi, les élèves ont pu bénéficier, dès la rentrée de janvier 2014, d'un établissement neuf répondant à l'ensemble des règles et notamment aux normes parasismiques.



## INFOS PRATIQUES...

### L'ASSURANCE HABITATION : UNE OBLIGATION LÉGALE ET UNE PROTECTION POUR LE LOCATAIRE

**LA LOI OBLIGE LE LOCATAIRE À S'ASSURER CONTRE LES RISQUES DONT IL DOIT RÉPONDRE, EN SA QUALITÉ DE LOCATAIRE, NOTAMMENT VIS-À-VIS DE SES VOISINS ET DE LA SEMAG.**

#### Pourquoi est-ce important de s'assurer ?

En fait, l'assurance permet au locataire de se protéger et d'éviter de payer la réparation de dégâts causés à la SEMAG (le propriétaire), à ses voisins (les tiers) ou à ses propres biens.

#### Quelle assurance choisir ?

Il y a 3 garanties possibles :

- *L'assurance "conseillée"* couvre les risques locatifs, la responsabilité civile, les biens mobiliers et le vol.
- *L'assurance intermédiaire* couvre les risques locatifs, la responsabilité civile et les biens mobiliers propres.
- *L'assurance minimum obligatoire* couvre les risques locatifs seuls, c'est-à-dire l'incendie, les dégâts des eaux ou les recours des tiers (voisins, propriétaire...), lorsqu'ils subissent un dommage.

**ATTENTION ! Pensez à renouveler votre assurance habitation chaque année ! Votre bail peut être résilié, si vous ne l'avez pas fait.**



**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
L. Boussin (Directeur général)

**COMITÉ DE RÉDACTION**  
C. Banguio, R. Galas,  
P. Losat, M. Marimoutou,  
L. Sévérien, J. Simon

**CONCEPTION**  
Agence Becom Caraïbes

**IMPRESSION**  
Imprim'Press

**CONTACT**  
communication@semag.fr

**CRÉDIT PHOTOS**  
SEMAG, Becom Caraïbes  
ISSN 1952-8264