



2025 L'année du retour au bien-être dans les résidences

Respect des parties communes, fin des incivilités, lutte contre l'isolement : tels sont les objectifs que votre bailleur souhaite renforcer en 2025, pour améliorer la qualité de vie de tous les locataires.

Vivre en collectivité demande à chacun un peu de civisme, de respect et de politesse. Cela passe par des gestes simples : limiter les nuisances sonores (radio, télévision, musique, travaux), respecter les espaces partagés, et veiller à la propreté des lieux, notamment les locaux poubelles.

Nous sommes tous responsables de notre cadre de vie. Votre bailleur s'engage à répondre plus rapidement à vos demandes, à mieux entretenir les parties communes, à communiquer plus régulièrement avec vous, et à renforcer la sécurité dans les résidences.

le bien vivre-ensemble, c'est l'affaire de tous!

Qualité de la vie dépend du civisme et de la bonne volonté de chacun !

Les bons comportements à respecter permettent d'assurer les règles de savoir-vivre et de respect d'autrui attendues par chacun d'entre vous !

Nous vous invitons à relire attentivement le

« **Guide du locataire** ».



Quelques règles à respecter :

- Limitez le bruit, surtout la nuit. Prévenez vos voisins en cas de travaux ou de fête.
- Ne salissez pas les parties communes ni les jardins/terrasses.
- Gardez les accès aux locaux communs dégagés.
- Déposez vos encombrants la veille de la collecte ou à la déchetterie.
- Évitez les nuisances liées à vos animaux (bruit, saletés, dégradations).



2025 Une lutte acharnée contre les rats

La ville de Neuilly-sur-Marne a lancé une opération de dératisation par chiens et furets.

Sur proposition de M. le Maire, votre bailleur, conscient de la prolifération des rongeurs au sein de son patrimoine, accompagne ce projet et a entrepris de mener des audits pour identifier foyers de rats et défauts structurels.

Ces diagnostics permettront de programmer des travaux d'imperméabilisation et de sécurisation, ainsi que des interventions de dératisation ciblées.

Des actions ont eu lieu jusqu'en mars et seront prolongées tout au long de l'année.

Merci de vous rendre disponible si besoin, et de réserver le meilleur accueil au représentant de la société mandatée.

2025 Des locaux poubelles enfin respectés !



L'année 2024 a vu l'état des locaux OM* se dégrader fortement sur l'ensemble des résidences gérées par la SEMINOC.

Un plan d'action, intitulé « j'aime mon local poubelle », sera lancé en 2025, avec pour objectif une lutte réelle et commune contre les incivilités et les dégradations.

Plusieurs projets seront lancés :

J'aime mon local poubelle !

- Renforcement des opérations de désencombrements et de nettoyage
- Lancement d'opérations ludiques en partenariat avec GPGE

* Ordures ménagères

2025

Il est temps d'adopter les bons Eco-Gestes !



Une nécessité en période de forte inflation des prix de l'énergie

Un éco-geste est un geste banal par lequel vous contribuez au quotidien au développement durable et à la protection des ressources de la planète.

Ces gestes citoyens et écologiques sont faciles à adopter : changez vos comportements et faites des économies !

- Ne recouvrez pas vos radiateurs et dépoussiérez les une fois par an.
- Dégivrez votre réfrigérateur régulièrement !
- Ne laissez pas vos appareils en mode veille.
- Choisissez autant que possible des équipements électriques avec une étiquette énergie au moins égale à « A ».
- Mettez un couvercle quand vous faites bouillir de l'eau.
- Préférez l'utilisation des ampoules LED.
- Éteignez les lumières lorsque vous quittez une pièce.
- Contrôlez les robinets et les tuyaux pour éviter les fuites et le gaspillage (pour détecter une fuite, vérifiez que l'index du compteur individuel d'eau du soir est identique à celui du matin (veillez à ne pas consommer d'eau pendant la nuit).
- Ne gaspillez pas l'eau : fermez le robinet pendant que vous vous savonnez ou que vous vous brossez les dents.
- Recyclez vos déchets, pensez au tri sélectif.

Chaque geste compte !



2025

Plan de travaux ambitieux



Plan stratégique de patrimoine 2024-2029

M. Le Maire de Neuilly-sur-Marne et les équipes de la SEMINOC ont décidé d'engager 3,5 Millions d'euros de travaux sur 5 ans :

- Maintien de la qualité du patrimoine
- Poursuite de la stratégie de rénovation énergétique

PROGRAMME 2024-2026 :

- Réfection de toitures
- Rénovation énergétique de bâtiments
- Remplacement de plan pluriannuel de remplacement de chaudières
- Mise aux normes électriques
- Amélioration des parties communes
- Optimisation du système de vidéo-surveillance

2025

Les bons conseils de « Mister Bailleur »



1. Insectes dans le logement

Utilisez un insecticide adapté (blattes, fourmis, araignées). En cas d'infestation importante, signalez-le à la SEMINOC pour une intervention professionnelle.

2. Encombrants

Sortez-les uniquement la veille du ramassage à partir de 19h. Ne les déposez pas dans les parties communes ou le parking.

3. Litige avec un voisin

Parlez-en d'abord directement avec lui. Si cela ne suffit pas, écrivez à la SEMINOC : la Conseillère Sociale vous contactera. En dernier recours, déposez plainte.

Votre gardien, toujours à votre service !



Le gardien, votre contact de proximité

Pour tout souci du quotidien, contactez votre gardien par téléphone. Laissez un message, il vous rappellera rapidement. Il assure le lien avec la SEMINOC et les prestataires pour garantir le bon fonctionnement de la résidence.

Horaires de permanence à la loge :

Lundi à vendredi : 17h30 – 18h30

2025 - Enquêtes satisfaction 2024 et suite !

Amélioration de la qualité de service : le plan d'action 2025 L'enquête de satisfaction fin 2024 a confirmé la solidité des services de la SEMINOC :

- La propreté des parties communes (locaux poubelles dégradés, incivilités)
- Le manque de réactivité des interventions techniques

Face à ces constats, la SEMINOC lance un plan d'action 2025, avec pour priorités :

- Une meilleure communication avec les locataires
- Une réactivité renforcée sur les demandes techniques et sociales
- Un suivi rigoureux des prestataires
- Une amélioration visible de la propreté dans les résidences

Des outils de suivi et un nouveau site internet, viennent soutenir les engagements.



Plan de réorganisation 2025 - 1^{er} Bilan

Suite à l'enquête de satisfaction menée en 2024, les locataires de la SEMINOC ont exprimé des attentes claires.

Pour y répondre, un Plan d'action ambitieux a été adopté, articulé autour de priorités opérationnelles fortes. 6 mois après son lancement, il est temps de faire un premier point d'étape.

Propreté et locaux poubelles : des mesures concrètes déjà visibles

Les équipes de proximité ont vu leurs missions renforcées et davantage encadrées.

Résultats : une présence accrue dans les résidences, des interventions plus régulières dans les parties communes, une amélioration notable de la gestion des locaux poubelles, notamment grâce à une surveillance renforcée.

Entretien courant : plus de réactivité sur le terrain

Les gardiens sont responsabilisés et disposent de marges de manœuvre élargies pour intervenir rapidement sur des dysfonctionnements du quotidien.

Par ailleurs, ils ont reçu pour consigne de durcir les vérifications des prestations réalisées dans les immeubles, pour assurer un meilleur suivi des interventions.

Relations locataires : plus de présence, plus d'écoute

Autre changement majeur : l'accueil au public est désormais ouvert 4 demi-journées par semaine.

Cette nouvelle organisation permet d'accueillir davantage de locataires, dans de meilleures conditions.

Une assistante a été recrutée. Elle joue un rôle-clé dans le traitement plus rapide des demandes.

Outils numériques : une communication modernisée

Chantiers finalisés : site internet modernisé, RIB nominatif, accusé de réception mail.

Une dynamique engagée pour le bien-vivre ensemble

La SEMINOC poursuit sa mobilisation pour améliorer la vie des locataires. En parallèle des efforts techniques et organisationnels, elle intensifie ses actions de prévention des incivilités et limitation des dégradations.

Le deuxième semestre 2025 verra se poursuivre et s'amplifier ces efforts. De nouvelles actions sont déjà à l'étude pour approfondir la relation avec les locataires et évaluer régulièrement les effets du plan sur la qualité de vie dans les résidences.

La SEMINOC vous remercie pour votre confiance et reste à votre écoute. Ensemble, continuons à faire progresser notre cadre de vie commun !!!



Un nouveau partenaire furetage



Kosmos
SOLUTIONS ANTI-NUISIBLES

La SEMINOC, en partenariat avec la ville de Neuilly-sur-Marne, continue ses actions de dératisation par furets et chiens.

Quatre audits pour identifier foyers de rats et défauts structurels ont été engagés et des interventions furetage seront lancés au deuxième semestre 2025.

Ces diagnostics doivent permettre de programmer des travaux d'imperméabilisation et de sécurisation, ainsi que des interventions de dératisation ciblées.

**Merci de vous rendre disponible, si besoin, et de réserver
le meilleur accueil
au représentant de la société
mandatée.**



Enquête ressources 2026

C'est parti !

La SEMINOC, en partenariat avec le groupement YOUNOV / SEVEN, lance l'enquête OPS (Occupation du Parc Social) et SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) pour l'année 2026.

🔍 Pourquoi cette enquête ?

Elle permet de vérifier l'adéquation entre votre situation familiale, vos ressources et votre logement. Elle est obligatoire pour tous les locataires du parc social.

📁 Que contient l'enquête ?

Vous recevrez prochainement un dossier à compléter, demandant des informations sur :

- La composition de votre foyer,
- Vos revenus de l'année 2024 (avis d'imposition 2025),
- Votre situation professionnelle ou personnelle.

📅 À retenir :

👉 Réponse obligatoire sous peine d'application d'un supplément de loyer.

Les résidences font peau neuve !



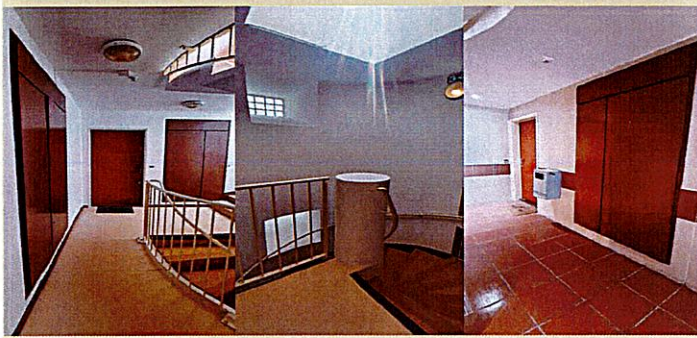
Un plan d'investissement ambitieux (3,5 M d'€ sur 5 ans) et un programme de gros entretien

Des travaux de gros entretien ont été réalisés lors du premier semestre 2025.

Pour le confort de nos locataires, des travaux de peinture des parties communes ont été effectués (Pasteur 1, Verlaine, Les Lauriers).

L'éclairage et l'interphonie ont été remplacés dans certaines résidences par du matériel plus moderne et moins énergivore. Un programme de rénovation énergétique est en cours sur les résidences Brossolette, Ancien Verger et Champ Perdu.

Un objectif : le maintien de la qualité du patrimoine !



Rencontres Pieds d'immeubles

Visites de patrimoine et pieds d'immeubles : la SEMINOC à l'écoute de ses résidents pour améliorer leur cadre de vie.

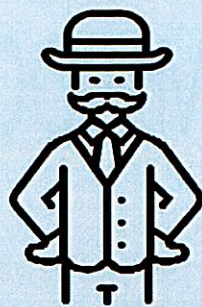
Dans le cadre de sa démarche de proximité et d'amélioration continue, M. le Maire et les équipes de la SEMINOC ont organisé plusieurs visites de patrimoine et de pieds d'immeubles au cours des dernières semaines.

Ces rencontres sur le terrain ont permis de :

- Échanger directement avec les locataires,
- Identifier les points positifs et les éléments de satisfaction dans les résidences,
- Mais aussi de recueillir les difficultés concrètes rencontrées au quotidien.

Ces observations et témoignages ont permis de prioriser des actions immédiates : interventions techniques ciblées, renforcement de la propreté, gestion des locaux poubelles, sécurisation de certains accès...

🎯 Objectif : agir rapidement pour améliorer durablement le cadre de vie des résidents.



Les Conseils

De 'Mister Bailleur'

Respecter les parties communes

Les halls, cages d'escalier, couloirs, ascenseurs ou locaux poubelles sont des espaces partagés. Ils doivent rester propres, accessibles et sûrs pour tous.

👉 Évitez d'y entreposer des objets ou encombrants (meubles, poussettes, vélos...).

👉 Ramassez les déchets éventuels et signalez toute dégradation ou anomalie à votre gardien ou à la SEMINOC.

👉 Éviter les coups dans les murs, portes et ascenseurs pour assurer la qualité des communs et la bonne marche des monte-charges.

Bien gérer les déchets

Le tri, le dépôt aux bons horaires, le respect des containers... sont des gestes simples mais essentiels.

👉 Merci de respecter les consignes de tri affichées dans votre résidence.

👉 Les dépôts sauvages (sacs posés à côté des bacs, encombrants dans les halls) nuisent à tous et sont sanctionnables (refacturation...)



Charges locatives ?

Comprendre vos charges locatives

Afin de mieux comprendre ce que recouvrent certains termes de votre quittance ou de votre bail, voici quelques définitions utiles :

◆ Qu'est-ce qu'une charge locative ?

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses engagées par le bailleur pour l'entretien et le fonctionnement de l'immeuble, qui peuvent être réclamées au locataire.

Ex : nettoyage des parties communes, électricité des halls, entretien des espaces verts, taxes OM...

◆ Qu'est-ce qu'une réparation locative ?

Les réparations locatives sont les petits travaux ou entretiens à la charge du locataire, nécessaires pour maintenir le logement en bon état d'usage.

Ex : remplacer un joint de robinet, entretenir les sols, déboucher une canalisation obstruée si pas de malfaçon...

◆ Qu'est-ce qu'une provision pour charges ?

Chaque mois, vous payez une provision pour charges, qui est une estimation des charges locatives à venir. Une fois par an, le bailleur effectue une régularisation :

- Si les dépenses réelles sont supérieures aux provisions versées, un complément peut être demandé.
- Si elles sont inférieures, vous êtes remboursés du trop-perçu.



Vœux du bailleur Bien-vivre ensemble

À l'occasion des fêtes de fin d'année, le bailleur adresse à tous les locataires ses meilleurs vœux pour 2026 : santé, sérénité et réussite dans vos projets. Mais au-delà des souhaits, cette nouvelle année est aussi l'occasion de rappeler que nos résidences ne sont pas seulement des lieux d'habitation : ce sont des espaces de vie partagée, où le civisme et la solidarité sont les clés du bien-être collectif.

Quelques principes essentiels pour un quotidien harmonieux

Se respecter

Respecter les espaces communs, les horaires de tranquillité et les règles de vie est la première marque de considération envers ses voisins. Un geste simple comme maintenir les parties communes propres contribue à la qualité de vie de tous.

S'écouter et se parler

Les petits désaccords peuvent exister, mais ils se résolvent plus facilement par le dialogue. Prendre le temps d'écouter l'autre, d'expliquer calmement son point de vue, c'est éviter les tensions et renforcer la confiance mutuelle.

S'intéresser à l'autre

Un voisin qui traverse une difficulté peut avoir besoin d'un mot, d'une attention ou d'un coup de main. S'assurer que personne ne soit laissé à l'abandon, c'est faire vivre la solidarité au quotidien.

Partager et oser aller vers l'autre

Un sourire, une invitation, un geste de convivialité... autant de petites attentions qui créent du lien et transforment nos résidences en véritables communautés de vie.

Construire ensemble un cadre de vie agréable

Le bien vivre ensemble repose sur la responsabilité de chacun. En respectant les règles, en veillant à la sécurité et en cultivant la bienveillance, nous faisons de nos résidences des lieux sûrs, chaleureux et accueillants.

**La SEMINOC vous souhaite
une année 2026 placée sous le signe du
respect, de la solidarité et du partage.
Ensemble, faisons de nos résidences
des espaces où il fait bon vivre,
pour tous et avec tous**



Contrôle Assainissement de vos résidences

Dans le cadre du projet d'assainissement lancé par GPGE pour permettre le retour de la baignade dans la Marne à l'été 2026, VEOLIA a mené un audit des réseaux d'évacuation d'eau dans plusieurs résidences sociales. Ces contrôles, réalisés dans les parties communes et certains logements, visent à préserver la qualité de l'eau de la Marne, en identifiant les éventuelles anomalies ou rejets non conformes.

Les résultats seront transmis au bailleur avant fin 2025. Une programmation des travaux de mise en conformité est prévue pour une réalisation au 1^{er} semestre 2026.

**Un geste concret pour l'environnement... et
pour une Marne propre et accueillante !**



Retour sur les accords collectifs

En cette fin d'année, le bailleur souhaite partager avec vous l'avancée des trois accords collectifs validés par le Conseil de concertation locative et soumis à consultation des locataires entre juillet et octobre 2025.

Les trois accords collectifs concernent :

- **Désinsectisation des punaises de lit :** modalités d'intervention et prise en charge des frais.
- **Etats des lieux et réparations locatives :** procédure harmonisée et règles claires en fin de bail.
- **Maintenance des chaudières individuelles & des VMC :** entretien assuré par un prestataire choisi par la SEMINOC.

Ces accords, qui devraient entrer en vigueur début 2026, traduisent la volonté commune du bailleur et des représentants des locataires de renforcer la qualité de vie dans les résidences, en apportant des règles claires, des garanties de sécurité et une meilleure transparence.

En cette période de fêtes, le bailleur vous remercie pour votre participation et votre implication, et souhaite que l'année 2026 placée sous le signe du dialogue, de la confiance et du bien vivre ensemble.

L'interview du mois ! Patrick, Gardien...



Pouvez-vous nous décrire une journée type dans votre travail de gardien ?

Je ne peux pas parler de journée type mais de récurrence de certaines actions à savoir la sortie des containers et l'entretien des locaux poubelles. Je gère plusieurs résidences et dois intervenir régulièrement chez les locataires pour des missions variées.

Quelles sont les qualités nécessaires pour être un bon gardien d'immeuble selon vous ?

Il faut être polyvalent. Un gardien doit être un bon bricoleur. Mais le plus important est d'être à l'écoute des locataires, faire preuve d'empathie.

Quels types de problèmes rencontrez-vous le plus souvent dans votre travail ?

Mes plus grosses difficultés sont la gestion des encombrants et des containers. Certains locataires sont irrespectueux des règles.

Quels sont, selon vous, les aspects les plus difficiles du métier de gardien d'immeuble ?

Pour moi, les aspects les plus difficiles du métier de gardien sont la gestion des incivilités et le manque de respect du travail.



Attention aux voitures tampons et épaves !

Le bailleur rappelle à tous les locataires l'importance de maintenir les parkings propres et dégagés.

Les voitures tampons (non utilisées, laissées à l'abandon) et les véhicules épaves encombrant les emplacements et nuisent à la sécurité et à la qualité de vie.

Les emplacements de stationnement doivent rester accessibles, sans objets ni déchets.

Merci de veiller à ne pas laisser traîner de canettes, déchets alimentaires, cartons ou plaques d'huile sur les parkings.

➡ Un parking propre, c'est un cadre de vie plus agréable pour tous. Le bailleur se réserve le droit d'intervenir en cas de non-respect prolongé...

📌 **L'article 6.1 du règlement intérieur des résidences SEMINOC, consultable sur le site <https://www.seminoc.com>, stipule expressément : « Il est interdit de laisser un véhicule à l'état d'abandon ou d'épave sur les espaces extérieurs de la résidence ou dans les parkings souterrains ; la SEMINOC pourra faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit ou à l'état d'épave, après mise en demeure, aux frais du propriétaire. »**



Les Conseils

De 'Mister Bailleur'

Pour passer l'hiver au chaud... sans gaspiller !

- Chauffage collectif : gardez vos radiateurs dégagés (pas de meubles devant), fermez les volets la nuit pour conserver la chaleur.
- Chauffage individuel : réglez à 19°C dans les pièces de vie, baissez à 17°C dans les chambres. Chaque degré en moins, c'est 7 % d'économie !
- Eau chaude : privilégiez les douches rapides plutôt que les bains. Un minuteur peut devenir votre meilleur allié
- Électricité : éteignez les lumières en quittant une pièce et débranchez les appareils en veille, ils consomment en silence.
- Cuisine : couvrez vos casseroles, utilisez la bonne taille de plaque et pensez au couvercle magique qui réduit la cuisson.

**Ensemble, petits gestes = grandes économies...
et un hiver plus confortable pour tous !**



Sinistres et petits désagréments

Les bons réflexes à adopter :

- En cas d'incendie / fuite de gaz :
Evacuez immédiatement selon le plan d'évacuation familial. Prévenez les secours au **18** ou **112** (numéro d'urgence européen). Ne tentez pas d'éteindre seul un feu important. Si vous détectez une fuite de gaz prévenez **GRDF** au **0 800 47 33 33**
- En cas d'inondation ou fuite majeure :
Coupez l'électricité si possible en toute sécurité, puis contactez les pompiers (**18**) ou le **112**. Prévenez également **VEOLIA** (09.69.36.86.24) pour signaler l'incident sur le réseau d'eau.
- En cas de danger ou trouble grave :
Alertez la police au **17**.
- Électricité :
Vérifiez régulièrement vos installations, ne laissez pas de prises abîmées et signalez tout défaut au bailleur.
- Produits inflammables :
N'entrez jamais de produits dangereux à proximité d'une source de chaleur.
- Petits désagréments techniques (fuite de chasse d'eau, prise dégonflée...) : informez rapidement le bailleur pour éviter l'aggravation du problème.

Un geste de vigilance aujourd'hui, c'est un risque évité demain !