

ÉDITO

Augmentation des loyers et pannes de chauffage : la vérité !

Madame, Monsieur, Chers locataires,

Depuis quelques semaines, des tracts politiques vous sont adressés dénonçant des augmentations de loyer et les pannes de chauffage.

Je tenais à rétablir ici la vérité : pour remettre en ordre de marche l'OPH et son patrimoine mal ou pas entretenu pendant des années, il faut lever des fonds, aller chercher des subventions qui vont nous permettre d'engager une réhabilitation massive.

Cela passe par le NPNRU, programme de renouvellement urbain mais pas seulement : une convention lie l'OPH avec la CGLLS, organisme d'Etat qui aide les bailleurs sociaux.

En contrepartie du versement d'aides permettant d'engager des réhabilitations de vos logements, la CGLLS demande des augmentations de loyers car elle a constaté que les loyers de l'OPH étaient très en dessous de ceux pratiqués par les autres structures hlm.

En effet, nos prédécesseurs n'ont pas augmenté les loyers pendant plusieurs années de suite, de 2014 à 2019, mettant l'Office dans une situation financière compliquée et ne respectant pas le protocole signé avec la CGLLS.

Socialement, ces augmentations demandées par la CGLLS seront en grande partie compensées par l'augmentation mécanique des allocations logement pour les locataires allocataires de l'APL.

En contrepartie, ce sont plus de 3 millions d'euros d'aides que la CGLLS a versé à l'office depuis la signature du protocole et le projet NPNRU n'aurait pu être bouclé sans leur concours, estimé à plus de 10 millions d'euros !

Ces sommes permettent d'engager les réhabilitations d'un patrimoine vétuste. L'état lamentable des chaudières de chauffage atteste de cette grande vétusté !

Lorsque j'ai pris la Présidence de l'OPH, j'ai trouvé une situation gravissime sur l'état des chaudières !

Je veux ici saluer le travail et l'engagement sans faille des agents de l'OPH pour la remise du chauffage pour cet hiver.

C'est une bataille de tous les instants pour remettre en marche et réparer des chaudières mal entretenues depuis des années malgré un marché d'entretien très onéreux pour l'Office !

Alors oui, il y a des pannes que les agents de l'Office réparent sans relâche, de jour comme de nuit. Un suivi quotidien des chaudières est fait et soyez assurés que tout est fait pour que le chauffage fonctionne dans l'ensemble du patrimoine de l'Office.



KARINE FRANCKET
Maire d'Aubervilliers
Présidente de l'Office Public
de l'Habitat d'Aubervilliers

QU'EST-CE QUE LA CGLLS ?



La CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) est un établissement public chargé d'accompagner et de contrôler les organismes opérant dans le logement social et qui permet notamment de :

- Garantir les emprunts des bailleurs sociaux auprès des banques
- Prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux : c'est dans ce cadre qu'un protocole d'aide a été signé entre l'OPH et la CGLLS

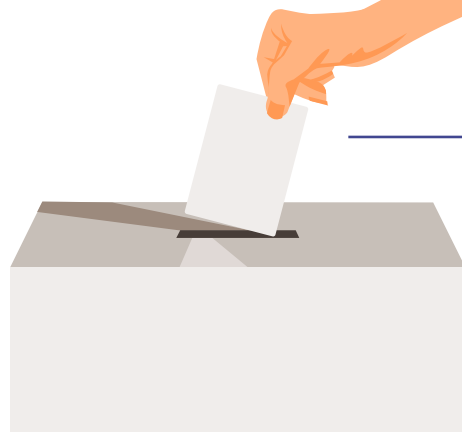
Quels sont les engagements pris (période 2017-2023) ?

En contrepartie d'une aide de 3 millions d'euros, absolument nécessaire pour la survie de notre établissement, l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers a signé un protocole d'accord avec la CGLLS qui stipulait notamment de suivre avec précision l'Indice de Référence des Loyer et de réaliser des opérations d'investissement.

ÉLECTION

Élection des représentants des locataires

Du 24 novembre au 12 décembre 2022, vous allez élire vos représentants qui siégeront pour les 4 prochaines années au conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers.



Comment voter ?

Deux modalités de vote vous sont proposées par l'OPH d'Aubervilliers :

- Le **vote électronique** sera ouvert du jeudi 24 novembre 2022 au dimanche 11 décembre 2022
- Le **vote par correspondance** sera ouvert du jeudi 24 novembre 2022 au lundi 12 décembre 2022 (attention aux délais d'acheminement par La Poste)

12 décembre :

Dépouillement du scrutin au siège de l'Office en présence d'un membre de la Direction générale, d'un huissier de justice et les membres de la commission électorale.

13 décembre :

Diffusion des résultats du scrutin sur le site Internet de l'OPH d'Aubervilliers.

RÉHABILITATION

Très attendue par habitants, la réhabilitation complète de la résidence Gabriel Péri va démarrer !

LE PROGRAMME DE CETTE OPÉRATION S'ARTICULE AUTOUR DE 5 OBJECTIFS MAJEURS :

- Améliorer les performances **thermiques** de la résidence
- Améliorer la **sécurité** des logements
- Augmenter le **confort** des logements
- Renforcer la qualité technique des bâtiments
- Résidentialiser les **espaces extérieurs**
- Améliorer l'**attractivité** de la résidence

Afin de réaliser le meilleur projet possible, l'OPH d'Aubervilliers a décidé de mener une démarche de **co-conception** à travers la mise en place d'**ateliers de concertation** ainsi que de la concertation sous forme numérique. Cette démarche permettra notamment :

- D'adapter le programme travaux selon les besoins exprimés par les habitants
- De préfigurer des usages et aménagements pour les espaces communs intérieurs et extérieurs

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

- **Décembre 2022 :** Désignation du groupement (Architecte, entreprise générale et bureaux d'études)
- **16 janvier 2023 :** Réunion de lancement de la réhabilitation et démarrage de la co-conception du projet
- **Juin 2023 :** Démarrage du chantier (durée prévisionnelle : 25 mois)
- **Juillet 2025 :** Fin des travaux - Réception

Coût de l'opération estimé à 25 000 000 €, coût hors TVA