



Cités

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES

N°95

FÉVRIER
2015

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

Pages 4-5

À LA UNE



L'installation des détecteurs de fumée dans les logements

Page 2

EN BREF

69 nouveaux logements livrés au Landy !



Page 6

COMMENT "ÇA MARCHE" ?

La prise en charge des réparations urgentes



Page 7

PORTRAIT

Patrice Finel, nouveau directeur général de l'OPH



2/3 EN BREF

- 69 nouveaux logements livrés au Landy !
- La prise en charge du traitement des punaises
- Participez aux réunions locataires

3 Questions à

- Silvère Rozenberg, Président de l'Office

4/5 À LA UNE

- L'installation des détecteurs de fumée

6 COMMENT "ÇA MARCHE" ?

- La prise en charge des réparations urgentes

7 PORTRAIT

- Patrice Finel, nouveau directeur général de l'OPH

Question-Réponse :

- Pourquoi fournir chaque année une attestation d'assurance habitation ?

8 RETOUR SUR...

- Les quartiers Emile Dubois-Maladrerie et Villette Quatre Chemins retenus pour l'ANRU 2
- 4 terminaux de paiement pour payer son loyer
- Elections des nouveaux représentants des locataires

Du côté des institutions

- Le Conseil d'administration a voté la non-reconduction de la vente de logements

Directrice de la publication : P. Finel
- Rédaction, coordination : N. Romane • Réalisation : Pellicam • Impression : Grenier • Crédits photo : M. Barriera, S. Auvin, OPH d'Aubervilliers
- Tirage : 9 000 ex (février 2015) sur papier recyclé

EN BREF

69 nouveaux logements livrés au Landy !

■ Ça bouge au Landy ! Après le renouveau de la barre Albinet avec Rosa Luxemburg, l'aménagement successif de nouveaux espaces publics - le square Roser et encore plus récemment la place du 17 octobre, l'OPH participe à la dynamique de rénovation urbaine du quartier avec la livraison de deux nouvelles constructions. Au 19, rue Emile Augier, 43 nouveaux logements, répartis en 4 bâtiments accueillent des locataires depuis novembre dernier. Au 14 quai Adrien Agnès, 5 locataires bénéficient de pavillons individuels tandis que le bâtiment collectif accueille 21 locataires.



La prise en charge du traitement contre les punaises

■ Vous avez reçu avec votre dernier avis d'échéance un flash info «alerte aux punaises». Si vous êtes concernés, signalez -vous rapidement auprès de votre bureau d'accueil. L'Office prendra en charge le traitement et son coût.

Participez aux réunions locataires !

■ Pour échanger, discuter sur toutes les questions liées à votre logement, votre immeuble, le Président et les équipes de proximité viennent à votre rencontre lors de réunions locataires. Vous êtes informés par une invitation dans votre boîte aux lettres ainsi qu'un affichage dans le hall de votre immeuble. Les prochaines dates et résidences concernées sont :

Judi 26/02/2015 à 18 h : pour tous les locataires rattachés au bureau d'accueil du 46, boulevard Felix Faure

Judi 11/03/2015 à 18 h : pour tous les locataires rattachés au bureau d'accueil du 4, rue Firmin Gémier

Judi 26/03/2015 à 18 h : pour tous les locataires rattachés au bureau d'accueil du 62, avenue de la République

Question à

Silvère Rozenberg, Président de l'Office

Que pensez-vous du plan de relance du logement social du gouvernement ?

Ce plan est un effet d'annonce. La réalité est qu'à partir de cette année 2015, 600 millions d'euros par an au lieu de 250 millions précédemment vont être ponctionnés sur la trésorerie des organismes HLM comme le nôtre, et ce jusqu'en 2018, soit 2,4 milliards d'euros. Dans le même temps, 400 millions d'avantages fiscaux sont accordés par le gouvernement en 2015 aux investisseurs privés, pour des logements loués à des prix prohibitifs.

C'est la première fois que dans ce pays les organismes HLM vont financer des logements sociaux à un niveau supérieur à celui de l'Etat.

Quelles sont les priorités de l'OPH pour cette année 2015 ?

Nous allons élaborer notre Plan Stratégique de Patrimoine, pour définir avec les locataires les sites que nous devons réhabiliter en priorité, et les travaux que nous devons effectuer. Nous allons également travailler sur l'ANRU 2 puisque les quartiers Maladrerie Emile Dubois et Villette Quatre Chemins ont été retenus. Là aussi, nous travaillerons bien entendu dans la concertation avec les locataires.

J'espère que tout cela nous aidera à améliorer l'état de notre patrimoine.

Dans l'immédiat, nous avons modifié l'organisation de la Direction de la Proximité de l'OPH, qui regroupe les bureaux d'accueil et les quartiers, afin de la rendre plus opérationnelle et plus réactive. De même, nous avons recréé une véritable direction technique, dénommée Direction du Développement et du Patrimoine.

Pour moi, la priorité reste l'entretien courant du patrimoine, et ce pour un meilleur service rendu aux locataires



S. Rozenberg à l'écoute des locataires.

Quel bilan tirez-vous de vos visites de patrimoine et de vos rencontres de terrain ?

Cela conforte ce que je vous disais précédemment. Nous devons considérablement améliorer notre réactivité dans le traitement des réclamations des locataires et être beaucoup plus vigilants avec nos prestataires dans le suivi des travaux.

Voilà ce qui ressort essentiellement de mes visites de patrimoine hebdomadaires et des assemblées de locataires. Je vais continuer dans le même sens cette année.

À LA UNE

En conformité avec la loi, l'OPH d'Aubervilliers va se charger d'installer des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) dans tous les appartements. N'en achetez pas et ne donnez pas suite aux démarcheurs !



L'installation des DAAF dans les logements

L'Office va installer des détecteurs dans chaque logement

L'Office prend à sa charge la fourniture et la pose de cet équipement sans répercussion sur vos charges. Cette installation sera faite par un professionnel mandaté par l'Office public, au cours du 1^{er} semestre 2015.

Nous reviendrons très prochainement vers vous par voie d'affichage et/ou courrier pour vous informer des modalités de cette installation dans chaque appartement.

N'en achetez pas et ne donnez pas suite aux démarcheurs !

Aussi, ne vous chargez pas de l'achat et de l'installation de cet équipement. Nous revenons très prochainement vers vous pour vous préciser les modalités d'installation.

Attention : des sociétés démarchent les locataires sur certaines résidences et proposent l'installation de détecteurs d'incendie.

N'y donnez surtout pas suite.



détecteurs de fumée

ts

À propos du détecteur qui va être posé chez vous

Le modèle qui va être installé dans votre logement est doté d'une batterie avec autonomie et garantie de 10 ans. Des modèles proposant une adaptabilité aux personnes handicapées : malentendant ou mobilité réduite peuvent être également installés à votre demande en étant bien sûr justifié. Dans tous les cas, une notice d'utilisation vous sera fournie au moment de la pose. L'entretien est à charge du locataire.



■ Obligation pour les locataires d'accepter la pose !

Si un bailleur ne peut, par définition, pénétrer chez un locataire sans son autorisation ; ici, l'intervention dans votre logement a un fondement légal. Vous ne pouvez pas refuser d'ouvrir votre porte. Si tel était le cas, sachez qu'une lettre recommandée avec AR vous sera adressée, vous mettant en demeure d'ouvrir la porte afin que l'OPH puisse remplir son obligation d'installation. Si le refus persiste, le tribunal d'instance pourra être saisi, par la voie d'injonction de faire.

COMMENT “ÇA MARCHE” ?

La prise en charge des réparations urgentes dans le logement

L'OPH d'Aubervilliers dispose d'un service d'astreinte destiné à assurer la prise en charge des réparations urgentes à effectuer au domicile du locataire.

Quelles réparations sont concernées ?

Le bailleur n'est pas responsable des réparations à caractère locatif. Il est responsable de toutes les autres réparations. Un guide pratique «*Travaux et entretien du logement : qui fait quoi ?*», édité par l'OPH énumère la liste des réparations qui sont à la charge du locataire et la liste des réparations que doit exécuter le bailleur en conformité avec la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et le décret 87-713 du 26 août 1987.

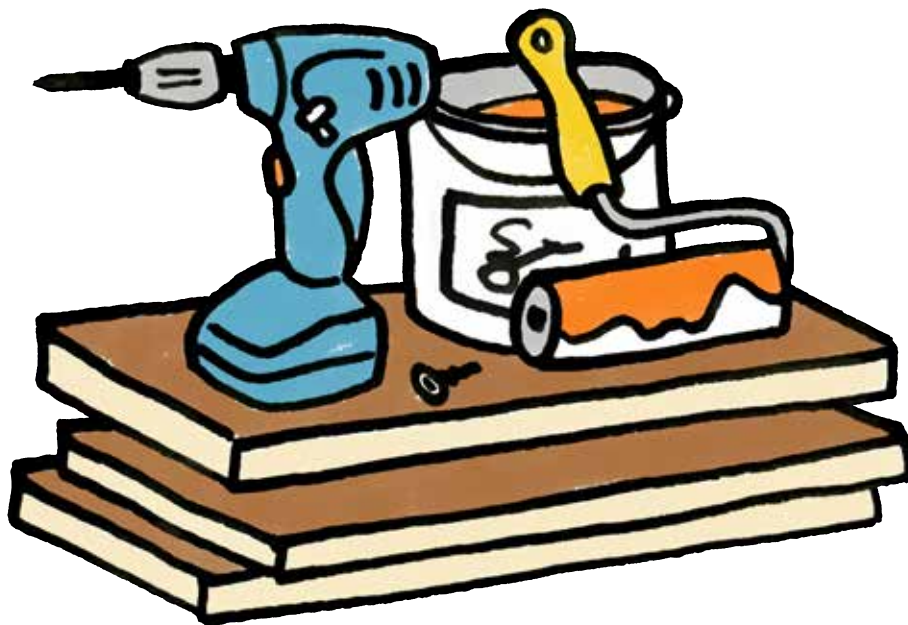
Ce guide est remis à tout nouveau locataire lors de la signature du bail. Il est tenu à disposition des locataires à l'accueil de l'OPH. Il a été adressé à chaque locataire par courrier en date du 13 novembre 2013.

À qui et comment signaler des réparations urgentes à effectuer dans le logement ?

Le signalement se fait, pendant les heures ouvrables, en se présentant ou en téléphonant (sur poste fixe ou portable) à votre bureau d'accueil.

■ Attention

en tant que locataire vous avez obligation de signaler à l'OPH tout dégât ou dysfonctionnement nécessitant l'intervention du bailleur et relevant de la responsabilité de celui-ci.



En dehors des heures ouvrables, c'est-à-dire en semaine de 18h à 8h30, le week-end du vendredi 16h30 au lundi 8h30 et les jours fériés, en appelant le service d'astreinte de l'OPH.

Le numéro de téléphone de l'astreinte est : 0 810 09 33 00. Il est affiché dans chaque hall d'immeuble.

Quelle compétence a l'astreinte ?

Le service d'astreinte assure la prise en charge des situations urgentes. Dès réception de l'appel du locataire, le service d'astreinte organise l'intervention d'une entreprise habilitée par l'OPH au domicile du locataire. Le technicien peut aussi, quand cela s'avère nécessaire, se déplacer directement.

Qu'en est-il de la prise en charge financière de la réparation effectuée ?

Si la réparation effectuée relève de la responsabilité du bailleur, elle est prise en charge par l'OPH et aucun paiement ne sera facturé au locataire.

Si la réparation est de nature locative, effectuée par l'OPH car urgente, elle sera facturée au locataire à son coût réel.

■ Attention

les travaux réalisés à l'initiative du locataire par une entreprise extérieure non habilitée par l'OPH et, sans recours préalable à l'astreinte, ne peuvent donner lieu à aucun remboursement.

PORTRAIT

Patrice Finel : nouveau directeur général de l'OPH

■ Il est le nouveau directeur général depuis le 20 octobre dernier. Mais qui est-il vraiment ?

Vous l'avez peut-être déjà rencontré à l'occasion d'une réunion de locataires ou dans votre cité accompagnant le président de l'Office, Silvère Rozenberg, lors d'une visite de site.

Il se distingue par ses cravates colorées et son parler franc. Fort d'une solide expérience dans le logement social, il a notamment déjà occupé le poste de directeur général à l'OPH d'Auxerre et de directeur général adjoint à l'OPH départemental de Seine et Marne.

Pour l'OPH d'Aubervilliers quelles sont ses priorités? Conformément aux vœux du Président et du Conseil d'administration qui l'ont nommé à l'unanimité directeur général, il entend bien accompagner l'Office et ses services à reprendre les liens avec ses locataires et améliorer le service rendu.



P. Finel (2^e à gauche) aux côtés du Président lors d'une visite de site.

À peine arrivé, il a dû relever un défi de taille : le passage de l'OPH à la comptabilité commerciale. Les chantiers et les dossiers qu'il entend mener ne manquent pas! Pour preuve: à peine achevé l'extension du siège, il termine la réorganisation des

services car il a hâte d'accélérer la définition du plan stratégique du patrimoine pour pouvoir lancer une vraie politique de réhabilitation...! Des actions et décisions dont nous aurons l'occasion de vous reparler.

Questionréponse

POURQUOI FOURNIR CHAQUE ANNÉE UNE ATTESTATION D'ASSURANCE HABITATION ?

Lors de l'entrée dans le logement, le locataire doit impérativement **fournir une attestation d'assurance au bailleur**. Pour être valable, celle-ci doit prendre effet à la date de signature du bail. Sans ces éléments, le locataire ne pourra pas rentrer dans les lieux.

Pour autant, ce premier document n'est pas suffisant, il

faudra chaque année fournir la preuve de la validité de l'assurance comme l'indique le contrat de location et transmettre à l'Office une attestation. Sans attestation, vous prenez le risque de voir s'entamer une **procédure de résiliation de bail**.

RETOUR SUR...

Les quartiers Emile Dubois-Maladrerie et Vilette Quatre Chemins retenus pour l'ANRU 2

■ La liste des 200 quartiers prioritaires pour le nouveau plan national de renouvellement urbain a été arrêtée récemment par l'Etat. Comme l'OPH le souhaitait, aux côtés de la commune d'Aubervilliers et de l'agglomération de Plaine Commune, deux quartiers de la ville sont concernés : Vilette-Quatre Chemins et Maladrerie-Emile Dubois. Cela signifie que, sur ces deux quartiers où l'OPH est le principal bailleur social, des transformations d'ampleur vont pouvoir être initiées. En effet, les financements de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) devraient permettre de mener à bien des chantiers trop lourds pour être assumés par les seuls acteurs locaux ; et de traiter certains des problèmes les plus récurrents.

Attention néanmoins au temps nécessaire à l'élaboration de ce type de projet : les travaux ne débiteront pas avant plusieurs années ! C'est par contre dès maintenant que l'OPH se met au travail pour identifier les sujets prioritaires à porter dans ce cadre : Besoins en termes de construction, amélioration des logements, rénovation des espaces extérieurs, travail sur la propreté, les circulations, le cadre de vie etc. Ce travail se basera avant tout sur l'expertise des habitants qui seront sollicités dès cette année pour être partie prenante des

projets. Compte tenu de l'implantation de l'OPH sur ces secteurs, les locataires des deux quartiers seront très vite mobilisés pour faire connaître leur expérience et leur priorité à l'OPH et l'ensemble de ses partenaires.

4 terminaux de paiement, 4 lieux pour payer son loyer avec sa carte bleue



■ Suite au passage de l'Office à la comptabilité commerciale, vous pouvez désormais payer votre loyer avec votre carte bleue aussi simplement que lorsque vous effectuez un achat chez un commerçant. Vous avez été nombreux à vous rendre au siège de l'OPH pour utiliser ce mode de

paiement. Cela a pu parfois provoquer une affluence et vous causer une légère attente. N'oubliez pas que vous avez à votre disposition trois autres terminaux de paiement dont l'un d'eux est peut-être plus proche de chez vous. Pour rappel, **vous pouvez également payer depuis le terminal situé dans le bureau d'accueil au 114, rue Charles Tillon ou depuis le terminal situé dans le bureau d'accueil au 1, rue Matisse ou encore depuis le terminal situé dans le bureau d'accueil du 21, rue des Cités.** Dans tous les cas : avant de vous déplacer, vérifiez les horaires d'ouverture et pensez bien à vous munir de votre avis d'échéance.

Elections des nouveaux représentants des locataires

■ Le 2 décembre dernier vous avez élu vos 4 nouveaux représentants : Monsieur Ibrahim DIOP (CGL), Monsieur Jacques POIRET (CNL), Monsieur Michel JEANNE (CNL) et Madame Marguerite MARLIN (CNL). Pour 4 ans, ils siègeront au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers où ils prendront des décisions qui auront un impact direct sur votre quotidien : travaux, qualité des logements, gestion des cités, loyers, charges, attributions...

À propos de la note d'information CNIL jointe à l'avis d'échéance

■ Vous avez été nombreux à réagir et à vous interroger suite à l'envoi de cette note. Pas de panique ! Il s'agit surtout pour l'OPH d'être en conformité avec la loi qui oblige le bailleur à vous rappeler que nous détenons dans le cadre de la gestion locative des données personnelles vous concernant. Ces données sont utilisées exclusivement pour le traitement de votre dossier locatif et dans le respect des règles de confidentialité.

Du côté des institutions

■ Le Conseil d'administration a voté la non-reconduction de la vente de logements appartenant à l'OPH

Considérant les orientations politiques de la Ville et l'absence d'obligation pour les organismes HLM de vendre les logements auprès des locataires du parc, le Conseil d'administration a adopté à la majorité la suspension de vente de logements appartenant à l'OPH en 2015.