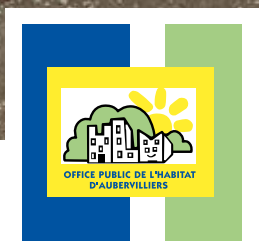


# Lettre



Depuis 1924

- **100 ANS DE L'OPH**
- **CHARGES LOCATIVES : ON FAIT LE POINT**
- **LES COMPAGNONS BÂTISSEURS S'INSTALLENT À AUBERVILLIERS !**
- **POINT TRAVAUX ET ACTIONS DANS LES QUARTIERS**
- **RUBRIQUE CONSEIL**

Madame, Monsieur, Chers locataires,



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

Les régularisations des charges pour les années 2020 à 2023, tant attendues par nos locataires, sont désormais en cours de finalisation. Elles figureront sur le

quittance du mois de décembre. Je suis pleinement consciente de l'impact de cette situation sur vous, chers locataires, et c'est avec toute la rigueur nécessaire que nous avons travaillé pour résoudre ce dossier. Ce travail, mené avec les équipes de l'Office et les amicales de locataires, permettra à la majorité d'entre vous de recevoir un remboursement, rétablissant ainsi l'équité que vous méritez.

Cette régularisation est une étape importante, mais elle ne constitue qu'une partie de notre engagement pour améliorer les conditions de vie des Albertivillariens. Depuis 100 ans, l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers met tout en œuvre pour garantir des logements décents, malgré les défis posés par la vétusté d'une partie de notre parc immobilier. Nous restons pleinement mobilisés pour rénover et moderniser nos résidences, afin d'offrir à chacun un cadre de vie plus agréable et plus respectueux des besoins actuels.

À l'occasion du centenaire de l'Office, j'ai voulu planter 100 arbres d'ici 2025, un arbre pour chaque année d'existence de l'Office. Ces arbres symboliseront notre enracinement à Aubervilliers, ainsi que notre volonté de bâtir un avenir plus vert et plus durable pour notre ville et ses habitants.

Nous continuerons à avancer, main dans la main avec vous, pour construire un futur où chaque locataire pourra vivre dignement, dans un environnement respectueux et épanouissant. »»



## INTERVIEW : Marc Ruer, président de la CNL 93



Les amicales de locataires en plein travail de vérification des factures.

**Nous venons de lancer les régularisations de charges pour les années 2020, 2021, 2022 et 2023. Vous étiez favorable au traitement des 4 années, pourquoi ?**

Normalement la régularisation des charges locatives de l'exercice d'une année qui s'est écoulée intervient à la fin du premier trimestre de l'année suivante. Concrètement les charges de l'année 2020 auraient dû être régularisées en avril 2021. Au vu du retard cumulé des 4 années il était impératif de se remettre à niveau.

Les locataires à faibles ressources ont un budget qui est souvent limité,

tout écart non prévu peut les mettre en difficulté. C'est ce qui se passe lorsque l'équilibre entre les acomptes et les dépenses n'est pas respecté. Sur quatre années, lorsque les soldes sont débiteurs, les montants à devoir peuvent entraîner des conséquences douloureuses. Lorsque les soldes sont créditeurs, les locataires n'ont pas vocation à être le banquier du bailleur et cet argent est bien plus utile dans leur porte-monnaie.

Régulariser les 4 années nous a fait gagner du temps pour l'avenir et va permettre de repartir sur un bon pied à partir de l'exercice 2024.

**Vous avez participé à une concertation mise en place par l'Office qui a duré plusieurs mois. Pourquoi cela a-t-il fallu tout ce temps ?**

La présentation de l'avis de régularisation de 2020 réalisée en décembre 2023 avait démontré des incohérences dans sa conception : postes mal définis, sites mélangés, surfaces erronées... Nous avons refusé la régularisation tant que les documents

justificatifs n'auraient pas été fournis à la CNL. Le service charges locatives avait quelques carences et l'Office a eu du mal dans ses recrutements à trouver une équipe en capacité d'être opérationnelle. Tous les groupes d'immeubles ont pu être recalculés et cela a fait l'objet de plusieurs mois de réunions et de négociations.

**Quel est le résultat de ce travail commun ?**

Si tout n'est pas encore parfait, nous ne pouvons que progresser dans la clarté et le respect.

Notre persévérance et nos injonctions ont conduit le directeur de l'OPH à constituer enfin une équipe charges locatives rigoureuse. Il reste encore du travail pour améliorer la lisibilité des documents à envoyer aux locataires. En 2025, va être mis en place un vrai observatoire des charges. Les acomptes doivent être équilibrés afin que les locataires payent au plus juste. Par ailleurs, l'Office s'est engagé à régulariser les charges 2024 dès le mois de mai 2025.

## On aime, on soutient !

**Depuis plus de 60 ans, les Compagnons Bâisseurs accompagnent les habitant.es dans la rénovation de leur logement et proposent des solutions concrètes autour de deux champs d'action.**

**P**our l'amélioration de l'habitat avec des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA), des animations collectives et le prêt d'outils (outil-thèque). L'association oriente également les habitant.es sur leurs démarches sociales et les encourage à la découverte des métiers du second-œuvre.

Grâce au travail d'accompagnement mené par l'OPH, l'association, déjà présente dans de nombreuses communes du département, a ouvert en novembre un atelier à Aubervilliers dans le quartier de la Maladrerie.

Après quelques travaux d'aménagement de l'espace à réaliser, des temps de rencontres seront mis en place avec les habitants et partenaires pour co-construire un programme qui

aidera les locataires dans l'entretien de leur logement.

Sans attendre, vous pouvez d'ores et déjà retrouver les compagnons bâtisseurs dans leur local au 31 rue Lopez et Jules Martin pour des ateliers ouverts du lundi au jeudi de 10h à 13h et de 14h à 17h.

Par ailleurs le local, qui sera inauguré au mois de janvier, accueille les habitant.es sur des ateliers de bricolage tous les mardis et les jeudis à 14h (8 participant.es/animations).

**i** Pour s'inscrire aux ateliers, vous pouvez envoyer un SMS à Sarah 06 46 56 17 92 ou au 06 18 74 11 41

**Vous souhaitez devenir bénévole ?**

**Envoyez un mail à :**

**[j.brouste@compagnonsbatisseurs.eu](mailto:j.brouste@compagnonsbatisseurs.eu)**





## L'OPH EN ACTION

### LUTTE CONTRE LES RATS



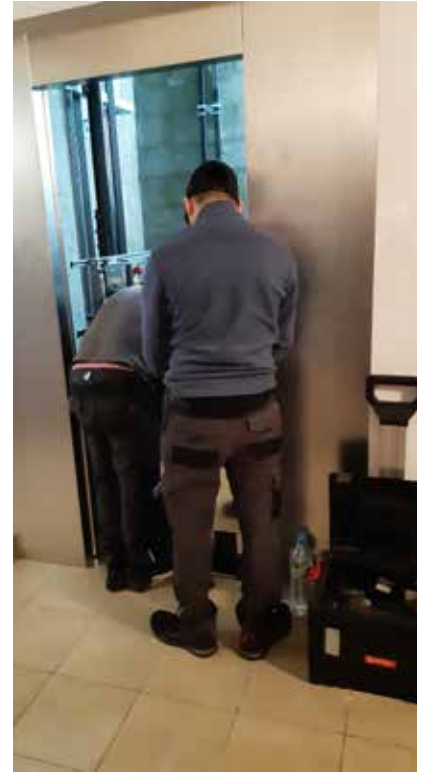
La campagne de dératisation choc se poursuit. Depuis la rentrée et pendant tout le mois de novembre, plusieurs passages ont été réalisés sur chacune de ces adresses :

- 6 - 7 - 8 - 10 - 12 rue Alfred Jarry
- 1 Rue Bengali - 2 rue Albinet
- 39 rue de Presles
- 193 bis rue Danielle Casanova
- 4 - 8 - 10 rue Firmin Gémier
- 19 - 21 rue des Cites - 20 Rue Bordier
- 122 rue André Karman

### RÉNOVATION DES ASCENSEURS :

Nous avons investi 458 232 euros cette année dans la rénovation des ascenseurs. Nous sommes notamment intervenus pour la modernisation (changement des moteurs de traction, ainsi que des portes cabine et des portes palières) au 112 rue Hélène Cochenec, au 62 avenue de la République et au 18 rue André Karman.

Afin de poursuivre notre programme d'investissement, un marché public de travaux a été lancé avec une programmation définie d'ascenseurs à moderniser sur le patrimoine de l'OPH. La notification du prestataire est en cours et les réunions de phasage et de coordination des travaux vont pouvoir débuter prochainement.



### MALADRERIE

Une réhabilitation d'ampleur des logements et des espaces extérieurs va avoir lieu à la Maladrerie dans les mois à venir dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Toutefois, devant l'urgence de certaines situations, des travaux d'étanchéité doivent être réalisés dès à

présent sur un certain nombre de terrasses.

Des visites techniques ont été réalisées au sein des logements afin de classer par urgence les réfections partielles à effectuer. L'entreprise mandatée a d'ores et déjà débuté depuis le mois d'octobre les travaux sur les secteurs Braque et Long sentier.

**i** Plus d'information sur les projets en cours dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) sur notre site [www-oph-aubervilliers.fr](http://www-oph-aubervilliers.fr), rubrique « notre patrimoine ».



## CONSEIL

# Que faire des appareils de gros électroménager hors d'usage ?

Nous rappelons qu'il est interdit de déposer les appareils de gros électroménager lors des jours de collecte des encombrants.

Déposer ces types d'appareils dans les locaux vide-ordures n'est pas une solution non plus. Tout d'abord, cela vous oblige à déplacer des objets lourds, ce qui n'est pas sans risque pour votre santé.

Ensuite, cela a pour inconvénient d'encombrer nos locaux et nous contraint à engager des frais de débarquage, qui sont par la suite répercutés dans les charges locatives.

Pour vous débarrasser de ces gros objets volumineux, nous vous conseillons donc de faire appel à Ecosystem, un éco-organisme à but non-lucratif, qui collecte gratuitement vos équipements à votre domicile.

### Liste des appareils acceptés :

Cave à vin, congélateur, cuisinière (tous types), four, four à micro-ondes, hotte aspirante, lave-vaisselle, lave-



linge, plaque de cuisson, réfrigérateur, réfrigérateur américain, sèche-linge.

- Ne sortez pas votre appareil sur le trottoir, la collecte se fait au sein de votre domicile.
- Votre électroménager doit impérati-

vement être débranché et accessible.

- Soyez présent tout au long du créneau de collecte qui vous a été indiqué et gardez votre téléphone près de vous.

**i** Plus d'infos sur : [jedonnemonelectromenager.fr](http://jedonnemonelectromenager.fr)

## Moyens de paiement

Pour régler votre loyer, différents moyens de paiements sont à votre disposition :

- Mon espace locataire – l'application mobile de l'OPH d'Aubervilliers à télécharger sur Play Store pour les téléphones Android et App Store pour les iPhones.
- Les terminaux de paiement par carte bancaire (au siège de l'Office, et dans les bureaux d'accueil suivants : 114 rue C. Tillon, 46 Bd F. Faure et 31 rue Lopez et Jules Martin.
- Le prélèvement automatique.
- Le virement bancaire.

### Attention

Pour que votre virement soit bien pris en compte, vous devez **IMPÉRATIVEMENT** nous indiquer votre nom, votre prénom et votre numéro d'intitulé (ce numéro est indiqué sur vos avis d'échéances).