

Trait d'union

N°03

LE JOURNAL DES LOCATAIRES DE L'OPH 77



Octobre | 2009 |



L'ACTU...

Construction de 18 pavillons à Boissise Le Roi

Page 3

LE DOSSIER

Les réponses aux Jeux-Concours

Page 4

EN DIRECT DES AGENCES

Pose de la première pierre à Mitry Mory



Page 6

PRATICO-PRATIQUE

Les aides au logement



Page 7

ENVIRONNEMENT

Énergie L'OPH 77 et EDF



Page 8

L'ACTU... Pages **2-3**

Construction
Accession à la propriété

LE DOSSIER Pages **4-5**

Les réponses aux Jeux-Concours

EN DIRECT DES AGENCES Page **6**

PRATICO-PRATIQUE Page **7**

Les aides au logement

ENVIRONNEMENT Page **8**

Energie
L'OPH 77 et EDF



Directeur
de la publication :
Jean-Luc Bonabeau

Responsable
de la rédaction :
Anne Mazet

Photographie :
OPH 77 et Jupiterimages

Réalisation :
OBÉA communication

OPH 77
10, avenue Charles Peguy
BP 114
77002 Melun cedex
Tél. 01 64 14 14 77

Journal imprimé par
un imprimeur certifié
IMPRIM'VERT



Construction de 18 pavillons à Boissise le Roi

C'est dans le hameau d'Orgenoy à Boissise le Roi que le chantier de construction de 18 pavillons individuels a débuté en février 2009. Une mini révolution pour l'OPH 77 !



Pour ce chantier, résolument moderne, une attention particulière a été portée au choix des matériaux : le projet, très contemporain, prévoit l'utilisation de bois (façades en bois avec deux teintes, naturelle et rouge foncé) et de végétaux sur les toitures des boxes de stationnement. Des panneaux solaires vont être installés sur les versants sud des toitures de chaque logement afin d'apporter la production d'eau chaude sanitaire. En outre, les constructions devront satisfaire aux exigences environnementales du label Qualitel HPE 2005 et de la certification Habitat et Environnement.

La date de livraison prévisionnelle a été fixée en janvier 2010, soit 11 mois de travaux pour un coût total de 2 638 531 Euros TTC. ■



Congrès des Maires 2009, des projets pour nos communes

Vendredi 2 octobre a eu lieu le 48^{ème} congrès des Maires à Montereau. Jean-Luc Bonabeau, Directeur Général, et Joëlle Peyrot, Directrice Générale Adjointe, en compagnie des Responsables d'Agences et des Directeurs du Développement et de la Maintenance, ont présenté les projets en cours et futurs de l'organisme.



Axés, cette année, sur le thème du tourisme, les tables rondes, l'assemblée Générale et les conférences-débat se sont succédées, se terminant par les allocutions de Vincent Éblé, Président du Conseil Général de Seine et Marne, Jean-Paul Huchon, Président du Conseil Régional d'Île-de France, Michel Houel, Sénateur et Président de l'Union des Maires, et Michel Guillot, Préfet de Seine et Marne. ■



Interview

de Monsieur Bonabeau,
Directeur Général
de l'OPH 77...



Pourquoi proposer des logements en accession sociale à la propriété ?

Quels sont les avantages pour les futurs acquéreurs ?

Les ménages qui achètent leur logement dans le cadre de la location-accession bénéficient d'aides fiscales importantes : TVA au taux réduit de 5,5% et exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Le prix du logement est réduit par rapport à une acquisition classique.

D'autre part, l'OPH 77 s'engage à reloger les acquéreurs et à racheter leur logement en cas de problème.

Ce mode d'accession permet au ménage d'accéder à la propriété en toute sécurité en se constituant pendant la phase locative une épargne qui lui servira d'apport personnel.

Pourquoi proposer des logements en accession sociale à la propriété ?

L'OPH 77 est le bailleur le plus important sur le département de Seine et Marne. Aussi, nous nous devons d'avoir une diversité de logements à proposer à nos locataires. De plus, notre démarche s'inscrit dans un processus d'innovation puisque c'est la première fois que nous proposons ce type de dispositif.

La location-accession est véritablement avantageuse pour le futur acquéreur et elle permet à des ménages aux revenus modestes de franchir le pas qu'ils n'auraient peut-être pas fait dans une autre situation. ■

Accession **Devenez propriétaire** à Saint Fargeau Ponthierry !

L'OPH 77 a acheté 30 maisons individuelles auprès d'un promoteur immobilier à Saint Fargeau Ponthierry et plus précisément rue du Coudray, dans le hameau de Saint Fargeau. 16 de ces maisons sont destinées à la location et les 14 autres vous sont proposées en location accession, soit à l'aide du Prêt Social Location-Accession (PSLA).

La location accession est un mécanisme qui permet à des ménages aux ressources modestes, avec un faible apport personnel, de devenir propriétaire en deux temps. Tout d'abord le ménage loue une de ces maisons pendant 4 ans maximum et paie durant cette période une redevance qui se compose d'un loyer et d'une épargne. Puis le ménage a la possibilité d'acheter ce logement à la fin de chaque année de location (soit au bout d'1 an, de 2 ans, de 3 ans ou de 4 ans) et il devient ainsi propriétaire. Le prix d'achat du logement est diminué chaque année de location de 1%.

Ce dispositif est réglementé et les ressources des locataires-accédants sont contrôlées.

Les travaux de construction de ce programme ont démarré depuis le mois de juin 2009 et s'achèveront au 4^{ème} trimestre 2010. Les 14 maisons individuelles (9 T4 et 5 T5) ont chacune un jardin et un garage.

Si vous êtes intéressé par ce projet, vous pouvez contactez le commercialisateur Devil, Julien Foulon au 01 53 56 67 41. ■

Les réponses aux Jeux-Concours

Du 31 août au 21 septembre, dans le cadre de son soixantième anniversaire, l'OPH 77 a organisé deux jeux concours, un pour enfant, un pour adulte. Vous avez peut-être participé ?

Voici les bonnes réponses !

Réponses du Concours adulte

N.B : les réponses aux deux premières questions étaient à donner en fonction de votre agence de rattachement.

Question 1 :

Quel est le nom de votre Responsable d'agence ?

Voir carte ci-contre

Question 2 :

Combien de logements votre agence gère-t-elle ?

Voir carte ci-contre

Question 3 :

Quelle est la date limite de paiement de votre loyer ?

Le 5 du mois

Le 10 du mois

Le 15 du mois

Question 4 :

Comment dois-je poser les jardinières sur mon balcon ?

A l'intérieur du balcon

A l'extérieur du balcon

Question 5 :

Ai-je le droit de jeter les débris par les fenêtres ?

Oui

Non

Question 6 :

Faut-il demander l'autorisation à l'OPH 77 pour faire des transformations dans son logement ?

Oui

Non

Agence de Champs sur Marne
3790 logements



Élisabeth Mauduit

Agence de Sénart
3194 logements



Carole Hector

Agence de Melun Val de Seine
5113 logements

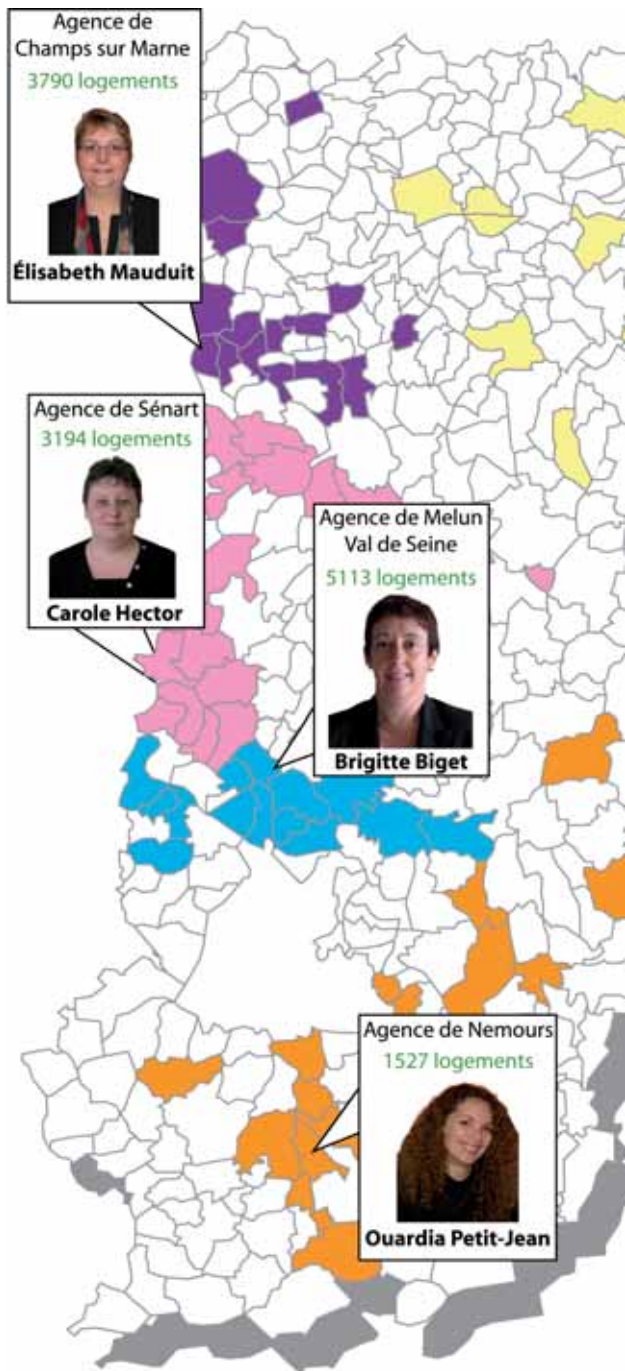


Brigitte Biget

Agence de Nemours
1527 logements



Ouardia Petit-Jean



3 questions à Joëlle Peyrot,

directrice générale adjointe de l'OPH 77



Comment l'OPH a-t-il fêté ses 60 ans ?

● Le coup d'envoi a été donné en juin avec l'installation de la bâche des 60 ans sur la façade du siège de l'OPH 77. Repas de quartier, journées sportives, réalisation d'un film, enregistrement d'un CD par un groupe composé de jeunes filles ... de nombreux événements ont eu lieu et ce n'est pas fini. De manière générale, nous avons choisi de privilégier l'aspect proximité et animations locales. Certains événements sont aussi organisés pour le personnel de l'office et pour nos partenaires.

Et concernant les Jeux-Concours ?

● La participation a été moindre que nous ne l'espérons : il y avait ainsi plus de chances de gagner ! Le 24 septembre, 3 gagnants adultes et 3 gagnants enfants ont été tirés au sort par agence. Les gagnants adultes remportent un coffret SMARTBOX pour un week-end à 2, les enfants gagnent des entrées (2 entrées enfants et une entrée adulte) pour Disneyland. Cette sortie est programmée le 2 décembre et l'OPH 77 prend en charge le transport en car. Ces lots sont remis en agence, à des dates différentes tout au long du mois d'octobre.



60 ans... puis 70 ! Que peut-on souhaiter à l'OPH 77 dans 10 ans ?

● *Prosperité et développement, bien sûr ! Et nous avons à cœur de faire toujours mieux afin d'améliorer la qualité du service rendu à nos locataires.*

Question 7 :

Puis-je laisser des effets personnels, même temporairement, sur le palier ?

Oui
Non

Question 8 :

Le vandalisme est-il répercuté sur mon loyer ?

Oui
Non

Question 9 :

Le remplacement du joint de silicone de la baignoire est-il ?

A la charge de l'Office
A la charge du locataire

Question 10 :

Mon siphon est bouché. Qui a la charge de cette réparation ?

Le locataire
Le bailleur (OPH 77)

Question 11 :

Quel type de logement est le plus répandu à l'OPH 77 ?

T1 T2 T3 T4 T5 T6

Question 12 :

J'héberge une tierce personne (ami, famille...). Dois-je en aviser l'OPH 77 ?

Oui
Non

Question 13 :

Quelle est la principale ressource de l'OPH 77 ?

Subventions
Loyers
Loto

Question 14 :

Quelle est l'année du changement du logo d'OPDHLM en OPH 77 ?

2006
2007
2008

Question 15 :

Que signifie OPH 77 ?

Organisme Public d'Hébergement 77
Office Public de l'Habitat 77
Organisation Privative des Habitations 77

Question 16 :

Pourquoi ne pas calfeutrer les bouches d'aération (une seule réponse possible) ?

Pour mieux entendre ses voisins
Pour mieux ventiler
Pour faire partir les mauvaises odeurs
Pour mieux chauffer

Question 17 :

Quelle est la collectivité de rattachement de l'OPH 77 ?

La Commune
La région
Le Département

Question 18 :

A qui doit-on s'adresser, en premier, en cas de problème technique dans son logement ?

Au gardien
A l'agence
Au siège de l'OPH 77

Réponses du Concours enfant

Question 1 :

Quelle est l'année de création de l'OPH 77 ?

1939
1949
1959

Question 2 :

Que doit faire le gardien ?

Sortir les conteneurs
Promener les animaux des locataires
Faire le ménage dans les logements

Question 3 :

Qui contacter en premier, en cas d'incendie ?

La Présidente de l'Office
Les Pompiers
Le Gardien

Question 4 :

Retrouve les quatre mots cachés et entoures-les
N W Z K O F F I C E
P U B L I C O A H V
E D E O U S P Y B R
L X H A B I T A T J

Question 5 :

Ai-je le droit de jouer au ballon sur le parking et dans les halls ?

Oui
Non

Question 6 :

Peut-on laisser couler l'eau du robinet lorsqu'on se lave les dents ?

Oui
Non

Question 7 :

Je casse ou je détériore la porte du hall d'entrée et je ne dis rien. Qui paye ?

Tous les locataires
Mes parents
Le Président de la République

Quel est le bon dessin ?



Agence de Champs sur Marne

Pose de la première pierre à Mitry Mory

Le vendredi 4 septembre 2009, en présence de Maud Tallet, Présidente de l'OPH 77, et de Corinne Dupont, Maire de Mitry Mory, a eu lieu la pose de la première pierre du chantier de construction de 42 logements situés au 35, rue de Villeparisis, et de 29 logements situés au 16-18, rue de Villeparisis. Le chantier des 42 logements a débuté en juillet 2009 et devrait durer 14 mois tandis que celui des 29 logements débutera en octobre 2009 pour une durée de 12 mois.



Agence de Nemours

Inauguration du mur d'expression à Nemours

Samedi 3 octobre 2009 ont eu lieu l'inauguration du mur d'expression et le goûter du soixantenaire au square Beauregard à Nemours. Quelques 150 personnes, dont Valérie Lacroute, Maire de la Ferté sous Jouarre, Jean-Luc Bonabeau, Directeur Général de l'OPH 77, Joëlle Peyrot, Directrice Générale adjointe de l'OPH 77 et Raymond Rudd, Administrateur représentant des locataires, ont pu partager le goûter et échanger leur point de vue sur le mur d'expression. L'après-midi s'est achevée par la remise des lots aux gagnants des deux Jeux-Concours organisés pour le soixantenaire de l'OPH 77.

Agence de La Ferté sous Jouarre

Récompense des gagnants des Jeux-Concours

Lundi 28 septembre 2009, les gagnants des deux Jeux-Concours pour l'agence de La Ferté sous Jouarre, ont été accueillis à l'agence, pour une remise de lots officielle. Les 3 gagnants adultes ont été récompensés par un coffret « Séjour et table Régionale » et les 3 gagnants enfants se sont vus remettre un bon pour deux entrées enfants et une entrée adulte au parc Eurodisney pour le mercredi 2 décembre prochain.



Agence de Sénart

Réhabilitation à Combs la Ville

La Réhabilitation de 140 logements, 1 à 8 square des Platanes à Combs la Ville, continue. Ces travaux qui font l'objet d'une certification Patrimoine Habitat (management de l'opération, sécurité incendie, clos et couvert, performance énergétique des bâtiments) vont permettre une meilleure maîtrise de la consommation énergétique d'environ 20%, soit une consommation annuelle de chauffage qui passera de 192 Kwh à 152 Kwh/M²/an.

Les travaux ont porté, entre autre, sur la ventilation hybride (combine un système par tirage naturel et par assistance mécanique et permet de mieux aérer les logements tout en maîtrisant la consommation d'énergie), la mise en place de fenêtres PVC en double vitrage et l'isolation des toitures terrasses. La fin des travaux est prévue en avril 2010.

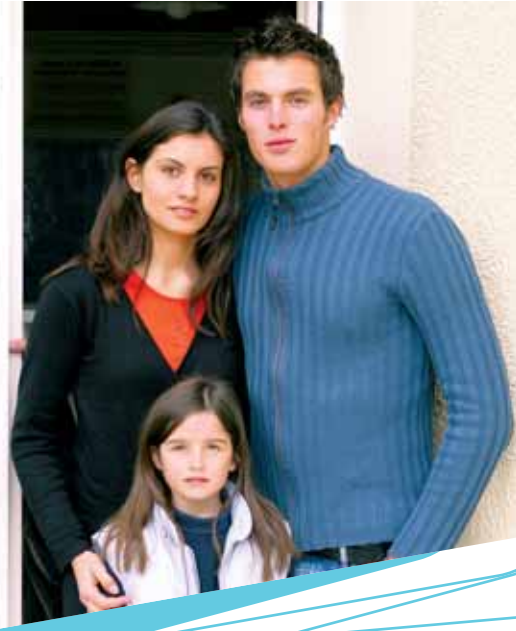


Agence de Melun

Repas de quartier, Le Mée sur Seine

Samedi 19 septembre 2009 a eu lieu le repas du soixantenaire de l'OPH 77 dans le quartier des Sorbiers au Mée sur Seine. Franck Vernin, Maire du Mée sur Seine et Patrice Finel, chargé de missions de l'OPH 77, sont venus partager ce moment convivial avec les locataires présents. Patience Selo N'Sa, locataire la plus ancienne présente au repas (depuis 1998), a été récompensée d'un panier du terroir seine et marnais.





Les aides au logement

Connaissez-vous les aides au logement de la Caisse d'Allocations Familiales?

L'APL et L'AL : principes

Il existe deux types d'aide au logement versées par la Caisse d'allocations familiales : l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation logement (AL). Ces deux aides sont accordées aux familles « modestes » pour réduire le coût de leur logement. Elles sont calculées en fonction du logement, du loyer versé, des ressources et de la composition familiale, selon des barèmes établis par l'état. Elles sont généralement versées directement à la société propriétaire du logement (donc l'OPH 77), qui les déduit de votre loyer.

Faire une demande

Vous devez faire une demande auprès de votre caisse d'allocation familiale (CAF). Le formulaire est disponible en ligne sur www.caf.fr/wps/portal/votrecaf/771. Différents renseignements vous seront demandés pour savoir si vous avez droit à cette aide et calculer le montant de celle-ci. Sur le site de la CAF du département 77, il vous est possible de faire une simulation.

Etre en règle

Tout changement de situation peut entraîner un nouveau calcul, à la hausse ou à la baisse, de votre allocation : vous devez donc informer la CAF si vous changez d'adresse, si votre situation familiale évolue, si vous changez d'emploi, perdez votre emploi ou cessez toute activité. **A noter** : pour conserver vos droits à l'APL ou à l'AL, vous devez être à jour de vos loyers.

Quiz

1) Qui calcule le montant de l'aide au logement ?

- L'OPH77 ?
- La CAF ?

La CAF, caisse d'allocation familiale

2) Le montant de votre APL ou de votre AL peut être suspendu en cas de non paiement du loyer ?

- Oui
- Non

Oui. En cas d'impayé de votre loyer, le versement de votre APL ou de votre AL peut être suspendu.

3) Les aides sont recalculées chaque année au 1^{er} janvier.

- Oui
- Non

Oui. Auparavant, le calcul était effectué chaque 1^{er} juillet. Mais, depuis 2009, ce calcul intervient au 1^{er} janvier. C'est pour cette raison que la CAF vous demande chaque année, si vous êtes allocataire, de fournir vos revenus de l'année antérieure et sollicite des informations sur votre situation. Veillez à y répondre sinon vos droits seront suspendus. A savoir : les aides sont également recalculées en cours d'année, si votre situation évolue.

4) Il faut être de nationalité française pour avoir droit à une allocation logement ?

- Oui
- Non

Non. La nationalité n'est pas un élément pris en compte.

5) Le montant de l'aide accordée dépend notamment de vos ressources.

- Oui
- Non

Oui, mais également du montant de votre loyer, de votre situation familiale, du lieu de résidence.



Énergie

Réduire la consommation d'énergie et l'émission des gaz à effet de serre (GES) est un objectif aujourd'hui partagé par de nombreux pays. En France, un dispositif, reposant sur des certificats d'économie d'énergie, a été mis en place par la loi du 13 juillet 2005. Objectif : la réalisation d'économies d'énergie finale à hauteur de 54 TWh cumac* entre le 1^{er} juillet 2006 et le 30 juin 2009 (soit une réduction de 0,2 % de la consommation nationale). Ce dispositif impose aux fournisseurs d'énergie, comme EDF, une obligation de résultat en termes d'économies à réaliser, sous peine de sanctions financières. Pour atteindre cet objectif, le fournisseur d'énergie réalise ou fait réaliser des économies d'énergie chez ses clients. **Et, parmi ses clients, figurent les bailleurs sociaux, car le secteur du bâtiment contribue pour une très large part à la consommation totale de l'énergie finale et donc aux émissions nationales de GES.** A noter : ces obligations d'économie d'énergie sont renforcées pour la période 2009 - 2012. ■

* 1 TWh = 1 milliard de kWh/CUMAC (CUMAC signifie « cumulés et actualisés »).

Astuce

Vous aussi, vous pouvez contribuer à économiser l'énergie ! C'est meilleur pour la planète, et aussi pour votre porte-monnaie !

- Favorisez, à l'achat, les produits électroménagers moins « consommateurs » (en consultant l'étiquette énergie, qui classe les produits de A – économe- à G – gros consommateur). Savez-vous qu'un congélateur de classe A+ permet d'économiser 50 KWH par an par rapport à un congélateur de classe G ?
- Optez pour la lampe basse consommation. Elle permet d'économiser sur sa durée de vie environ 230 KWH par rapport à la moyenne des lampes vendues. D'ailleurs, vous n'aurez bientôt plus le choix : l'Union européenne, dans le cadre du plan climat-énergie, a arrêté un calendrier de retrait progressif des ampoules traditionnelles (d'ici 2012) et la France a décidé d'anticiper, en les interdisant à l'horizon 2010.

L'OPH 77 et EDF

L'OPH 77 et EDF ont signé en 2006 une convention pour développer des actions contribuant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Si les nouveaux bâtiments répondent à une réglementation précise en terme d'économies d'énergie, bien des bâtiments plus anciens se révèlent énergivores. Lors des réhabilitations du patrimoine de l'OPH 77, EDF apporte son soutien en terme de diagnostic et, dans certains cas, peut accorder une aide financière pour accomplir des travaux. Pour la période 2007/2009, 19 opérations de réhabilitations réalisées sur le patrimoine de l'OPH 77 ont ainsi permis d'économiser l'équivalent de 8 tonnes de CO2. Cet effort se poursuivra sur la prochaine période, la France ayant pris l'engagement, lors du Grenelle de l'Environnement, de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38 % d'ici à 2020. ■