

Trait d'union

N°12

LE JOURNAL DES LOCATAIRES DE L'OPH 77



Janvier | 2012 |



L'ACTU...

www.oph77.net
Le site de
l'OPH 77

Page 3

LE DOSSIER

Votre loyer

Page 4

EN DIRECT DES AGENCES
**42 nouveaux logements
à Savigny-le-Temple**



Page 6

PRATICO-PRATIQUE
**Lutte contre les nuisibles :
mode d'emploi**



Page 7

ENVIRONNEMENT
**Ménage :
les éco-gestes**



Page 8

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

**www.oph77.net,
le site de l'OPH 77 !**

La parole à vos représentants

**Des jardins familiaux sur la
Plaine de Montaigny à Melun**

LE DOSSIER Pages **4-5**

Votre loyer

EN DIRECT DES AGENCES Page **6**

PRATICO-PRATIQUE Page **7**

**Lutte contre les nuisibles :
mode d'emploi**

ENVIRONNEMENT Page **8**

Ménage : les éco-gestes



Directeur
de la publication :
Jean-Luc Bonabeau

Responsable
de la rédaction :
Anne Mazet

Photographie :
OPH 77
et Thinstock images® 2011

Réalisation :
OBEA communication

OPH 77
10, avenue Charles Péguy
BP 114
77002 Melun cedex
Tél. 01 64 14 11 11

Journal imprimé par
un imprimeur certifié
IMPRIM'VERT



www.oph77.net, le site de l'OPH 77

► Dans le but d'améliorer la qualité de son service, l'OPH 77 se dote d'un nouvel outil de communication et d'information : **www.oph77.net**

Ce site vise à présenter l'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne dans toutes ses activités. Vous y trouverez :

→ Tous les renseignements utiles aux démarches administratives ainsi que les réponses aux questions les plus généralement posées sur le logement social.

→ L'ensemble des projets de développement et de maintenance, constructions neuves, acquisitions-amélioration, démolitions-reconstructions, réhabilitations et/ou résidentialisations. Tous sont dotés d'illustrations et de fiches détaillées...

→ « Le service aux locataires » : documents à télécharger, informations sur le logement, fiches de renseignements sur les résidences... pour vous accompagner en tant que locataire, de votre entrée dans le logement, jusqu'à votre départ.

→ Des informations relatives à l'accèsion à la propriété, si vous souhaitez devenir propriétaire.

Le site sera enrichi au fil du temps, avec la présentation des travaux engagés sur l'ensemble des résidences et la mise à jour de la liste des nouveaux logements mis en location.

Enfin, pour les locataires de l'OPH 77, un accès sécurisé est à votre disposition pour permettre la consultation de votre compte locataire, avec en plus, la possibilité de payer votre loyer en ligne.

Cet accès très sécurisé vise à proposer un nouveau mode de paiement, à la fois sûr et moderne, assurant aussi un confort dans la vie quotidienne des locataires de l'OPH 77. C'est avec grand plaisir que nous vous laissons découvrir le site www.oph77.net et nous espérons que vous en serez satisfait.



La parole à vos représentants



“

Locataires, ne vous laissez pas prendre par les démarcheurs à domicile, l'accès des cages d'escaliers ne leur est pas autorisé. A nouveau, ces derniers proposent la vente de détecteurs avertisseurs de fumée. En aucun cas ils ne sont mandatés par l'OPH77, ni ne peuvent prétendre que la pose de ces appareils est obligatoire. Ils ne le seront qu'à partir du 15 Mars 2015.

N'ouvrez pas votre porte à un inconnu, ne vous laissez pas tenter par de belles paroles, prenez le temps de réfléchir, de demander conseil, avant de vous engager dans un achat même minime.

Vos représentants travaillent actuellement avec l'Office à la remise à jour du « Protocole d'Accord relatif au départ du locataire ». C'est un contrat qui fixe les règles de l'état des lieux de sortie (départ du locataire), des éventuels travaux, des délais et des modes de règlement définitif de fin de bail. Nous vous donnerons plus d'informations dans le prochain numéro du journal « Trait d'Union ».

En ce qui concerne la réception de la TNT, pas de progression actuellement, mais nous continuons à suivre le dossier.

”

Contactez vos représentants de locataires



CGL
Jean-Claude Coulleau
Tél. : 06 70 36 13 60



CNL
Marie-Thérèse Chatrian
Tél.-Fax : 01 64 02 97 39
Email : cnl.77@wanadoo.fr



CSF Melun
José Ducharniat
Tél. : 01 64 38 51 63
Email : csfmelun@wanadoo.fr



Alurm
Raymond Rudd
de 17h00 à 18h30
Tél. : 01 60 68 11 45

Des jardins familiaux sur la Plaine de Montaigu à Melun

Les travaux de résidentialisation (démarrage prévu au premier semestre 2012) transformeront durablement le quartier Montaigu à Melun, afin de le rendre plus accueillant et agréable à vivre. Le report du stationnement à l'arrière des immeubles permettra la création d'espaces verts dédiés à la détente dans les squares Mérimée et Couperin. Dans chaque square, une partie sera réservée à l'installation de jardins familiaux destinés aux locataires de l'OPH77 résidant sur la plaine de Montaigu. 39 parcelles, d'environ 30 m², dans un espace clos et sécurisé, seront ainsi réalisées. Depuis 2010, plusieurs réunions ont été organisées avec les locataires intéressés. Le 18 juin 2011, ceux-ci ont pu visiter une opération similaire à Aulnay-sous-Bois : « les Jardins du Zéphyr ». A l'occasion d'une journée porte-ouverte célébrant le 3^{ème} anniversaire des jardins, l'association des « Jardins Familiaux du Zéphyr », composée de locataires-jardiniers du Logement Francilien, a reçu l'OPH77 et ses locataires afin de leur faire visiter les jardins, de leur expliquer leur fonctionnement et les étapes de leur création. Les jardins de Montaigu seront aménagés dans le même esprit. Si vous souhaitez en savoir plus, voir : www.jardinsduzephyr.fr (un reportage explique le fonctionnement des « jardins du Zephyr »). Si vous êtes intéressés par le jardinage et que vous souhaitez participer à la création de l'association des jardins de Montaigu et disposer d'une parcelle, vous pouvez venir vous renseigner et vous inscrire au siège de l'OPH77 à Melun.



Crées en cœur d'îlot au sein d'un quartier de 3 000 logements, ces 52 jardins connaissent un grand succès.



Votre loyer

Vous disposez d'un logement, appartement ou maison, parking, garage..., loué par l'OPH 77. En contre-partie, vous êtes tenu, chaque mois, de régler à l'OPH 77 un loyer. Comment celui-ci est calculé, à quoi sert-il, comment le régler, que se passe t'il en cas d'impayé ? Soyez incollable sur votre loyer...

Comment est calculé votre loyer ?

Le loyer est calculé en multipliant la surface corrigée – ou surface utile pour les immeubles construits après 1996 – de votre logement (qui figure dans le décompte joint à votre contrat de location) par un prix au mètre carré qui évolue toutes les années. Le loyer est donc réévalué annuellement par le Conseil d'Administration de l'OPH 77, en fonction de l'indice IRL (indice de réévaluation des loyers), dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ou le plan de consolidation signé avec la CGLLS.

A quoi sert votre loyer ?

La principale activité de l'OPH 77 étant la location de logements sociaux, les loyers des logements représentent la ressource principale de l'Office pour régler : le remboursement des emprunts contractés lors de la construction des logements et des réhabilitations, les frais de réparation et d'entretien des immeubles, les charges de gestion, les impôts et les taxes.

Comment régler votre loyer ?

L'OPH 77 met à votre disposition différents moyens pour régler votre loyer, à terme échu (ex : en janvier, vous payez le loyer du 1^{er} au 31 décembre).

Le moyen le plus simple et pratique de régler votre loyer est d'opter pour le prélèvement automatique. Vous remplissez le formulaire de demande de prélèvement, disponible auprès de votre agence, ou sur simple demande au 01 64 14 14 50 ou encore sur le site internet de l'OPH 77. Vous choisissez la date de prélèvement à votre convenance (le 5, le 10 ou le 15 du mois) et votre compte, postal ou bancaire, est automatiquement prélevé, chaque mois, à la date choisie, du montant indiqué sur votre quittance. Le prélèvement peut être stoppé à tout moment par simple demande écrite.



Vous pouvez également payer :

- **en ligne sur le site Internet de l'OPH 77.** A votre demande, l'OPH 77 vous fournit un code d'accès qui vous permet d'accéder à l'extranet locataire depuis le site **www.oph77.net** rubrique « Paiement en ligne ». Vous pourrez ainsi payer votre loyer chaque mois à la date choisie (le 5, le 10 ou le 15) et accéder à votre compte locataire.
- **par TIP** (ou Titre Interbancaire de Paiement), celui-ci figurant sur votre avis d'échéance. Il suffit de le dater et signer et de le retourner au centre de paiement dont l'adresse figure sur le TIP.
- **par chèque**, à l'ordre de l'OPH 77 : en ce cas, joignez à votre chèque le TIP sans le signer ni le dater (pour identifier le règlement) et retournez le tout sous enveloppe au Siège de l'OPH 77.

Depuis octobre 2010, l'OPH 77 met à votre disposition deux bornes de paiement du loyer par carte bancaire, l'une à l'agence de Melun Val de Seine, l'autre à celle de Champs sur Marne, aux heures d'ouvertures habituelles de ces agences. A noter que vous pouvez régler en espèces dans les bureaux de poste : pour plus d'informations, consultez le site internet www.oph77.net, rubrique "Moyens de paiement".

Que risque-t'on en cas de non-paiement ?

Lorsque le locataire ne règle pas son loyer dans les délais, il reçoit une première lettre de rappel le 12 du mois et, dès le 24 du mois, il reçoit une mise en demeure. Les agents du précontentieux contactent le locataire pour connaître les raisons du non règlement du loyer et évaluer ses difficultés, trouver une solution au plus vite et l'orienter si besoin, vers les organismes les plus à même de l'aider.

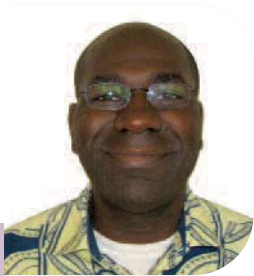
L'objectif est d'éviter que le locataire ne rentre dans une spirale d'endettement.

Si aucun accord n'a pu être trouvé au niveau de l'agence et que la dette augmente ou que le locataire refuse de prendre un arrangement amiable, au bout de deux mois environ, les agents contentieux prennent le relais. Une nouvelle étude de la situation des familles est réalisée.

« Les situations des familles sont étudiées au cas par cas. Le but de l'OPH est bien de maintenir les familles dans les lieux tout en recouvrant les sommes dues, en proposant si besoin des logements adaptés. En cas de non adhésion des familles aux mesures proposées pour régulariser les impayés, alors l'Office peut être amené à engager des procédures coûteuses, tant pour le locataire débiteur que pour l'Office, telles que des saisies ou des expulsions » précise l'agent contentieux. Un mot d'ordre ? « En cas de difficultés de paiement, nous informons très rapidement ! ». Et surtout ne pas faire l'autruche... en effet, les bénéficiaires d'aide au logement (APL ou AL) peuvent se voir suspendre leurs aides en cas d'impayé de loyers.

Bon à savoir...

Avec un montant moyen de quittance mensuelle de 304 €, l'OPH 77 se maintient dans une moyenne basse comparée aux autres bailleurs sociaux en Ile-de-France (324 €).



Trois questions à Samuel Balepa, agent précontentieux (Agence de Sénart)

En quoi consiste votre mission ?

● Ma mission principale est de **faire payer les loyers dans les meilleurs délais afin d'éviter les dettes locatives**. J'interviens à partir du moment où le locataire a un loyer de retard ou n'a pas réagi suite à la première lettre de rappel. L'accent est mis sur les primo débiteurs. Pour ce faire, je dispose de plusieurs moyens : relances téléphoniques, visites à domicile. **Je cherche à comprendre les difficultés des familles, à analyser les causes, pour proposer des solutions adaptées**. Il ne faut pas oublier que nous exerçons un service de

proximité : c'est une étude au cas par cas. L'objectif, c'est d'éviter que le locataire « s'enlise », car il est plus simple de rembourser une dette lorsqu'elle n'est pas encore trop élevée. Notre présence sur le terrain est souvent appréciée des locataires.

Et quelles sont les solutions existantes ?

● Différents dispositifs peuvent être actionnés, et en premier lieu la proposition d'un plan d'apurement par le biais d'un échéancier en fonction de la situation du locataire. **Nous orientons le locataire vers le service social le plus adapté** : maisons

départementales des Solidarités, CCAS, CAF, sécurité sociale... il y a également le FSL (Fond de Solidarité pour le Logement). **La priorité est la reprise du paiement du loyer courant**, ensuite un travail est mené sur une stratégie à adopter pour solder l'impayé de loyer dans les meilleurs délais et de façon durable.

Un conseil ?

● Nous contacter en amont des difficultés, ce qui permet d'éviter les mises en demeure, les lettres de transfert au contentieux et les frais qui accompagnent la procédure contentieuse...

Agence de Champs sur Marne

Changement de visage pour le Parc Corbrion



La démolition de l'immeuble de 80 logements situé rue Estienne d'Orves au Parc Corbrion à Mitry-Mory, désormais vacant suite au relogement de ses occupants, débutera au 1er trimestre 2012. Les travaux seront confiés à l'entreprise ERDT qui procédera à une démolition par "grignotage". Le mois de janvier 2012 sera consacré à l'installation du chantier pour une déconstruction qui s'amorcera en février 2012. Sur cet espace ainsi libéré, l'OPH construira 105 logements locatifs sociaux.

Agence de Melun val de Seine

10 logements livrés à Dammarie les Lys

Les 10 logements situés rue Henri Barbusse sont sur le point d'être livrés. Les 5 appartements T2, 4 appartements T3 et 1 maison T4 ont demandé 14 mois de travaux à la société Coredif. Les logements du rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et tous les logements bénéficient de panneaux solaires en toiture, du chauffage individuel au gaz avec chaudière à condensation et du label Qualitel HPE 2005 garantissant une faible consommation d'énergie à l'ensemble du bâtiment. Coût total de l'opération : 1 390 020,92 € TTC



Agence de Sénart

42 nouveaux logements à la ZAC du Mont Blanc à Savigny le Temple

C'est par de belles journées ensoleillées, fin octobre/début novembre, que les premiers locataires de la ZAC du Mont Blanc ont pris possession de leur



logement. Cet ensemble compte 18 appartements, du T2 au T4, ainsi que 24 maisons individuelles du P3 au P5. Pour les appartements, la chaufferie gaz se situe dans les combles du bâtiment A. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont collectifs. Les pavillons sont tous équipés d'une chaudière murale gaz et d'un ballon d'eau chaude sanitaire solaire situé au fond du garage ou dans le sellier.

Agence Sud Seine et Marne,

Pôle de Champagne sur Seine

Des réunions locataires pour des échanges constructifs

Depuis le 20 octobre, suite à la fusion du patrimoine de l'OPH Pays de Fontainebleau avec l'OPH 77, des rencontres Bailleur-locataires sont planifiées une à deux fois par semaine. 1 430 locataires en titre sont concernés par ces rencontres.

En collaboration avec les communes partenaires, Champagne sur Seine, Ecuelles, Saint Mammès et Veneux les Sablons, La Direction Générale de l'OPH 77, l'agence Sud Seine et Marne, les Maires ou leurs représentants, viennent à la rencontre des locataires.

Ces réunions sont l'occasion de présenter l'OPH 77, son organisation, l'agence Sud Seine et Marne, et plus particulièrement le pôle de Champagne sur Seine. C'est aussi un moment privilégié d'échanges et d'écoute, sur les travaux (isolation, menuiseries, chauffage...) souhaités par nos locataires pour améliorer leurs conditions de vie au sein des différents groupes d'habitation concernés. A l'issue de ces rencontres, mi-décembre, l'OPH 77 a entamé une réflexion sur un plan pluriannuel des travaux.



Réunion du 17/11/2011 à Champagne sur Seine

Agence de La Ferté-sous-Jouarre

De nouveaux logements à Crécy la Chapelle et Jouarre

A Crécy la chapelle, c'est courant novembre que les locataires ont pris possession de leurs nouveaux logements. Auparavant occupés par la Gendarmerie Nationale, à proximité de la gare et du centre-ville, les 7 logements du bâtiment rue Montbarbin ont été réhabilités tandis que les anciens bureaux de la Gendarmerie, rue des Bouleurs, étaient pour leur part transformés en 4 logements en rez-de-chaussée, 3 d'entre eux disposant d'un jardin privatif clôturé avec portillon d'accès.

A Jouarre, la construction de 10 logements s'est achevée fin octobre, permettant aux familles aujourd'hui rue de Bicêtre (résidence vouée à la démolition) et souhaitant rester sur la commune, de s'installer sur ce nouveau programme, qui comprend 8 maisons individuelles et 2 appartements, tous labellisés BBC. La construction de 52 logements (qui remplaceront également ceux des bâtiments à démolir rue de bicêtre) démarrera en avril 2012 pour se terminer à l'été 2013.



11 logements - Crécy la Chapelle



10 logements - Jouarre

Lutte contre les nuisibles : mode d'emploi

Cafards, rats, pigeons : qui n'a jamais été embarrassé par la présence de ces « nuisibles » ? Outre les dégâts matériels qu'ils peuvent causer, ils constituent un risque sanitaire. En tant que locataire, il est de votre devoir de prévenir leur apparition et d'alerter sans tarder le gardien en cas de présence avérée.

Les dégâts des nuisibles

En plus de contaminer vos provisions, les cafards peuvent, par leurs souillures, abîmer vos biens.

Les rats, qui endommagent les denrées alimentaires et certains matériaux, sont susceptibles de transmettre des tiques et autres parasites suceurs de sang. Leurs excréments contiennent aussi des germes pathogènes à même de développer des maladies chez l'homme. Enfin, les fientes malodorantes et les roucoulements des pigeons n'incommodent pas seulement le voisinage : ces volatiles dégradent les bâtiments et peuvent être porteurs de maladies.

Prévenir le fléau

Si les nuisibles élisent domicile dans ou à côté des logements, c'est parce qu'ils y trouvent nourriture et abri.

Éliminez les potentielles sources de nourriture par l'entretien régulier de votre intérieur et des gestes simples : ranger les produits alimentaires dans des boîtes hermétiques, ne pas jeter les restes par les fenêtres, bien fermer les poubelles et déposer les sacs dans les containers... Dégagez aussi les balcons pour empêcher les pigeons d'y faire leur nid.

Alerter en cas d'invasion

Une « invasion » en cours ?! Prévenez votre gardien ou votre agence. L'OPH 77 mène plusieurs campagnes annuelles de désinfection et de dératisation et traite également sur demande. Pour éloigner les pigeons, l'OPH procède également à la pose de protections par ressort métallique, de grilles ou de câbles en inox sur certains bâtiments.



QUIZ

1) Vous envoyez votre fils jeter les poubelles. Il dépose le sac au pied du container. Que faites-vous ?

- a) Rien
- b) Vous mettez le sac dans le container

Réponse : b. Ou vous lui demandez de faire, s'il est assez grand ! Toujours est-il qu'il ne faut pas laisser à portée de griffes ou de dents des déchets, à moins de vouloir attirer chiens, chats errants et rats.

2) Nourrir les pigeons au bas de votre résidence, est-ce une bonne idée ?

- a) Oui
- b) Non

Réponse : b. Il est préférable de choisir des espaces naturels non bâtis pour les nourrir.

3) Cela fait plusieurs jours que vous découvrez des cafards dans votre cuisine. Que devez-vous faire ?

- a) Les écraser
- b) Prévenir le gardien

Réponse : b. Rien ne sert de les écraser... cela répand les œufs et entraîne leur prolifération. Prévenez votre gardien, d'autres locataires rencontrent peut-être le même problème : une campagne de désinsectisation sera alors programmée.



Astuce

Comment laver « vert » ?

Plus économiques et écologiques que les produits d'entretien classiques, des recettes de grand-mère permettent de faire briller votre intérieur du sol au plafond. Pour éliminer les traces de calcaire, laver les vitres ou nettoyer les surfaces, le vinaigre blanc et le jus de citron sont de véritables alliés. Avant de lancer une machine, remplacez votre adoucissant par quelques gouttes de vinaigre blanc, votre détachant par du jus de citron. Un à deux bouchons de savon noir dilué dans cinq litres d'eau permet de nettoyer les sols plastifiés ou carrelés. Ce produit dégraisse aussi les éléments de cuisine, tels les hottes et les fours encrassés. Pour raviver les tapis, les moquettes ou les canapés, saupoudrez-les de bicarbonate de soude avant de les aspirer. Les huiles essentielles apportent, quant à elles, une touche odorante et assainissent votre intérieur.

Ménage : les éco-gestes

Frotter, récurer, nettoyer : le ménage permet d'augmenter son confort et de maintenir l'hygiène de son logement. Pourtant, si cette activité est sans conteste tout aussi utile que nécessaire, elle n'est pas sans impact sur l'environnement. Non-respect des doses d'usage, mains non protégées, inhalation de substances chimiques... : l'utilisation de produits de nettoyage issus du commerce peut s'avérer nocive pour la santé et l'environnement.

Synthèse

Bien choisir ses produits et les utiliser à bon escient contribuent à préserver sa santé, et celle de l'environnement ! Les produits d'entretien conventionnels sont en effet principalement composés d'agents tensioactifs d'origine pétrochimique dont la propriété est de détacher les salissures. Évacués dans les toilettes ou dans les éviers, ces derniers perturbent le fonctionnement des stations d'épuration qui n'arrivent pas à les traiter. Ils finissent ainsi dans les cours d'eau et les sols, perturbant les micro-organismes aquatiques et la flore. En fonction de leur usage, les produits ménagers contiennent en outre d'autres composants (acides, bases, solvants, désinfectants, parfums de synthèse...). Mal utilisés, ils peuvent provoquer des allergies respiratoires, irriter les yeux ou encore les muqueuses. Ils nuisent également à la qualité de l'air de votre intérieur.

Il existe pourtant des produits dont l'impact sur l'environnement et la santé est limité. Fiez-vous aux labels officiels (NF-Environnement ou Ecolabel Européen) qui figurent sur l'emballage de ces produits.