

Rendez-vous de printemps

C'est le temps des promenades ! Nathalie Dinner, présidente de l'OPH, vous propose de faire le tour de votre quartier. L'occasion de signaler les petits et grands soucis que vous rencontrez et de discuter des projets de l'Office.

Rendez-vous à 17h30,
devant les loges :

■ **Mercredi 31 mai**

Bois-Matar, George-Sand,
Gambetta

■ **Mercredi 7 juin**

Thimonnier

■ **Mercredi 14 juin**

Anatole-France, Gabriel-Péri

■ **Vendredi 23 juin**

Gustave-Flaubert

■ **Mardi 27 juin**

Les Tours, Lamartine

■ **Mercredi 5 juillet**

Triage

■ **Mercredi 12 juillet**

Henri-Sellier

Henri-Sellier l'avenir se dessine ensemble

**Un vaste projet de renouvellement
du quartier Henri-Sellier ?
On y travaille ensemble.**

La municipalité engage la réflexion
avec les habitants. Une réunion
publique vous permettra de prendre
connaissance des premières pistes
de travail et de donner votre avis.

Rendez-vous **jeudi 22 juin**.

L'heure et le lieu vous seront indiqués
ultérieurement, par invitation.

CHARGES LOCATIVES LES BONS COMPTES

C'est le rush avant le sprint final : dans les bureaux de l'Office, on s'active pour préparer la régularisation annuelle des charges locatives, qui interviendra avant l'été. Un exercice complexe, qui s'effectue sous le contrôle des représentants des locataires. **Décryptage.**



Hélyett Thomas, représentante des locataires (CNL), contrôle le calcul des charges de son quartier, en compagnie de Lahlou Khoufache de l'OPH.

Dans un bureau de l'Office, le rush annuel a commencé. Les factures sont regroupées, les tableaux se remplissent, les calculatrices sont en surchauffe : "je compile tous les éléments de l'année, pour calculer le montant des charges - immeuble par immeuble" explique Lahlou Khoufache, chargé de ce travail au sein de l'Office.

Ne vous fiez pas à l'apparente simplicité de l'explication : l'exercice est complexe... Tout d'abord parce que les charges ne se calculent pas toutes de la même façon. "Les charges communes seront répercutées sur chaque logement, en fonction de la surface habitable. Sauf pour les consommations d'eau des foyers, qui elles dépendent des relevés de consommation. Le chauffage, lui est répercuté ou pas selon qu'il est collectif, au gaz ou électrique." Quant aux charges d'ascenseur (pour les immeubles qui en sont

dotés), "il faut déduire 27% qui correspondent à la sécurisation des installations - laquelle est à la charge du bailleur." Selon un barème qui, lui, est fixé par la loi...

Cet exercice délicat est pourtant essentiel : c'est lui qui va déterminer le montant qui nous sera demandé ou remboursé au moment de la régularisation. C'est pour cela qu'il est très contrôlé par l'Amicale.

Hélyett Thomas, de la CNL (Confédération nationale du logement), s'y attelle ainsi chaque année pour son quartier. "Je contrôle l'ensemble des factures qui donnent lieu à répercussions sur les charges, ainsi que les calculs de répartition par logement" souligne la représentante des locataires. Il y a deux ans, j'ai ainsi demandé le remboursement de 20000 euros qui avaient été répercutés par erreur (le changement des comp-

Suite au verso →

teurs d'eau)". La CNL organise même des formations pour les administrateurs représentant les locataires, "cela nous permet de bien comprendre les mécanismes de calcul."

Et de lancer un appel aux volontaires : "Nous avons besoin de représentants des locataires plus nombreux pour s'impliquer dans ce travail."

Pour la majorité des locataires, ce sera cette année un remboursement, grâce à un hiver doux et à une bonne gestion de l'entretien courant. Après la régularisation vient le moment où il faut estimer au plus juste les provisions mensuelles qui seront demandées l'an prochain, après validation par le Conseil d'administration. "Nous nous basons sur les charges réelles de l'année précédente, augmentées du coût estimé de l'inflation et d'éventuelles révisions des prestations" explique Lahlou Khoufache. L'enjeu est d'importance : calculer au plus juste, pour impacter le moins possible le budget des familles.

Une information individuelle sur la situation de votre compte vous sera prochainement adressée.

En bref

Les Tours

Porte ouverte à la loge !

La direction de l'OPH sera présente à la loge du quartier (Tour 3), pour entendre vos remarques et répondre à vos interrogations. Ce sera notamment l'occasion d'aborder la question des surfaces corrigées. Rendez-vous le **mardi 6 juin, de 9 heures à midi et de 14 heures à 19 heures.**



Gabriel-Péri

Lifting pour les façades

Après Gustave-Flaubert et avant Gambetta cet été, les travaux de rénovation des façades démarrent sur Gabriel-Péri. Ils se poursuivront par une rénovation des parties communes.

Repérer l'amiante plus efficacement

L'OPH améliore ses outils de diagnostic sur la présence d'amiante.

Un état des lieux va permettre à l'Office et à ses locataires de disposer d'une photographie globale - et de mieux anticiper d'éventuels travaux.

C'était le matériau chéri du bâtiment dans les années 1970... jusqu'à ce qu'on découvre ses effets néfastes pour la santé - et qu'il soit interdit en 1997.

Depuis cette date, la loi impose la recherche et la surveillance de l'état de conservation de l'amiante dans les immeubles. Pour ce faire, l'OPH réalise des diagnostics systématiques avant chaque intervention - des petits travaux d'état des lieux jusqu'aux chantiers de rénovation, en passant par les remplacements de composants. "Jusqu'à présent, à chaque fois que nous avons détecté de l'amiante dans un logement il s'agissait de matériaux "confinés" : non volatile, il n'est pas dangereux pour la santé tant qu'il n'est pas manipulé" souligne Maritaw Ndiaye, responsable du Patrimoine. S'ils sont efficaces, ces états des lieux au "coup-par-coup" sont cependant coûteux : afin d'optimiser ses moyens, l'OPH a donc décidé d'organiser un diagnostic global sur l'ensemble du patrimoine : la présence d'amiante sera ainsi connue sur tous les logements et pour tous les corps d'état. Les logements pour lesquels nous ne disposons pas encore de diagnostic seront progressivement visités, et des prélèvements seront effectués à chaque fois que nécessaire. Cette photographie d'ensemble n'entraînera pas automatiquement de travaux - sauf danger constaté. Les locataires auront accès à ce diagnostic et des prescriptions pourront être données si nécessaire : par exemple s'abstenir d'enlever des dalles de sol, ou de percer des faïences dont la colle contient de l'amiante... Cet état des lieux débutera cette année - et il se poursuivra jusqu'à ce que l'ensemble des logements soient visités.

ENCOMBRANTS Faites le tri !

La veille du jour de collecte des encombrants (et pas avant !), vous êtes invités à sortir vieux meubles et autre rebuts de gros volume.

Un service appréciable, qui vous évite des allers-retours dans une déchèterie.

Mais tous les déchets ne sont pas pour autant pris en charge... Le point sur les bons gestes à adopter pour évacuer vos "encombrants".

Un certain nombre de déchets ménagers de grandes dimensions peuvent être présentés à la collecte des encombrants : literie, mobilier usagé, bicyclette, emballage carton, déchets issus du bricolage familial (porte, équipement de salle de bain, revêtement de sol...), en dehors des déchets dangereux (miroirs ou fenêtres, par exemple).

D'autres par contre ne seront pas collectés car ils sont potentiellement polluants et/ou peuvent être revalorisés. Il s'agit des gravats, des déchets végétaux, des huiles de vidange, des piles et batteries, des déchets dangereux issus du bricolage (peinture, solvants, vernis...), des appareils électriques et l'électroménager... Que faire alors de ces déchets ? La déchèterie mobile de Villeneuve-Saint-Georges est à votre disposition : vous pouvez les y déposer gratuitement. Ils feront alors l'objet d'un traitement spécifique.



Encombrants : les prochaines collectes

- Quartier Triage : mardi 16 mai
- Quartiers du Plateau : mardi 16 mai
- HBM, Charles-Péguy, les Tours - Gabriel-Péri - Lamartine : mercredi 17 mai
- Thimonnier, Sellier : vendredi 19 mai

Merci de veiller à sortir vos déchets encombrants la veille au soir du jour de ramassage. En dehors de ces dates, vous pouvez vous adresser à la déchèterie mobile, tous les samedis de 9 heures à 16 heures au 105, rue Anatole-France, qui recueille gratuitement vos rebuts. Pour toute question, contactez les ambassadeurs du tri au 01 43 86 38 67.