

LE JOURNAL DES LOCATAIRES - N° 56 AVRIL 2018



Panorama

Votre Magazine relooké !

Dossier du mois
**Tout savoir sur
les réhabilitations
thermiques...**

pages 4 et 5

Vie des Quartiers
**Ça s'est passé
près de chez vous**

Page 7



À La Une

Chantiers
Les Prés Saint-
Frai à Séméac

Page 3



Zoom sur

Payer mon loyer :
une priorité

page 6



OPH 65

Le logement pour tous

L'édito

Avec un patrimoine de 7 475 logements, l'Office Public de l'Habitat 65 est aujourd'hui le premier bailleur social des Hautes-Pyrénées.

Toutes les catégories de la population peuvent avoir accès à un logement à loyer modéré, le seul critère d'éligibilité est le revenu fiscal de référence du foyer. Des possibilités larges puisque 65 % de la population est éligible aux logements sociaux. Du logement étudiant équipé à l'appartement en résidence seniors, tout est pensé et facilité pour permettre à chacun d'évoluer dans son « parcours résidentiel ». La politique de construction de logements neufs et de réhabilitation de l'ancien s'adapte aux évolutions de la société notamment dans le domaine énergétique où notre combat pour les économies d'énergie est engagé depuis de nombreuses années.

C'est à ce titre que je vous invite à découvrir dans ce numéro toutes les étapes d'une réhabilitation thermique. De 2010 à 2017, 1 054 logements en ont bénéficié. Au total, c'est ainsi plus de 26 millions d'euros qui ont été investis pour réduire la facture énergétique de nos logements.

C'est dans le cadre de cette dynamique très positive que va intervenir, dès cette année, la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Cette mesure portée par le gouvernement nous prive d'une partie conséquente de nos ressources et va nous contraindre à reconsidérer nos différents budgets. Soyez assuré dans ce contexte difficile, de notre profonde volonté de concilier autant que possible la nécessaire viabilité économique de l'office et les intérêts bien légitimes de nos locataires.

Avec mes sentiments dévoués et cordiaux.

Jean Glavany
Président
de l'OPH65



Nos équipes

Une histoire de proximité

Mireille SEIMANDI **s'investit auprès des seniors**

Mireille Seimandi est chargée de mission seniors à l'OPH depuis novembre dernier. Animée par le goût du contact et dotée d'une fibre sociale, elle s'implique entièrement dans son nouvel emploi. « Il y a une véritable demande pour reloger les personnes seniors et valides en logement adapté », explique-t-elle. « Il s'agit d'un projet de vie qui souvent sensibilise toute la famille. Soucieuse du bien-être des locataires et avec l'envie de faire plaisir, Mireille se dit fière de présenter les beaux projets de l'OPH.

Elle s'occupe de tout, de A à Z. Elle réceptionne, suit et dépose les dossiers de demande, fait visiter les appartements, remet le bail et accompagne les locataires jusqu'à la remise des clés. « Les résidences seniors de l'OPH ne sont ni des EHPAD, ni des maisons sociales, mais des logements sociaux adaptés aux seniors », précise-t-elle. « La domotique et la plateforme de téléassistance sont très appréciées ». L'installation des résidences seniors des Alouettes à Bazet et des Jardins de la Tuilerie à Aureilhan est maintenant achevée. Mireille termine celle des Jardins de Bastan à Vielle-Aure.

Pour toute information, vous pouvez la contacter au
06 50 16 98 09

À la Une Chantiers et livraisons

► Les chantiers en cours

« Les Prés Saint-Frai » à SEMEAC

La construction a démarré pour 31 logements T3 plain-pied voués à la location et 14 destinés à l'accession à la propriété (8 T3 et 6 T4). Les pavillons sont tous dotés d'une cuisine équipée, d'un garage, d'un jardin, d'une terrasse et du gaz de ville. Un beau projet situé à l'entrée ouest de Séméac, à 5 minutes à pied des écoles et à 5 minutes en voiture du centre de Tarbes. La livraison est prévue au 1er trimestre 2019.

Coût de l'opération pour la location : 4 399 309 € TTC
Coût de l'opération pour l'accession à la propriété : 2 208 857 € TTC

► Les livraisons

« Casau Castera » à ASSAT (64) - 1^{re} tranche

24 logements dont 12 voués à la location et 12 autres destinés à la location-accession ont été livrés en février dernier sur la commune d'Assat, à proximité de Pau. Tous dotés d'un garage, d'un jardin, du gaz de ville et de la norme RT 2012. Ils bénéficient d'une situation idéale avec une proximité de nombreux commerces et du centre-ville du village.

Coût de l'opération pour la location : 3 586 000 € TTC
Coût de l'opération pour l'accession à propriété : 1 864 765 € TTC

Résidence senior « Les Jardins de Bastan » à VIELLE-AURE

Livraison de cette résidence de 17 logements en rez-de-chaussée qui propose 8 T2 et 9 T3 destinés à des personnes âgées retraités et autonomes. Tous les pavillons sont dotés d'équipements domotiques et de différents capteurs permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Une salle commune permet également aux habitants de pouvoir partager des activités et des moments de convivialité. Cette résidence a été livrée en avril 2018.

Coût de l'opération : 1 985 463 € TTC



Actualités

► La fête des voisins :

vendredi 25 mai 2018

À cette occasion et en tant que partenaire d'immeuble en fête, l'OPH 65 mettra à disposition des résidences des kits festifs (gobelets, nappes, ballons etc...). Vous êtes intéressés ? Alors contactez vite le service communication au **05 62 44 41 68**



► Déploiement de la fibre optique

Orange va déployer sur ses fonds propres la fibre optique dans la totalité des **86 communes de la Communauté de l'Agglomération de Tarbes-Lourdes-Pyrénées**. Pour suivre le déploiement et être averti de l'arrivée de la fibre à votre adresse : interetfibre.orange.fr

**N'OUBLIEZ PAS DE DÉCLARER VOS REVENUS 2017 !
VOTRE AIDE AU LOGEMENT EN DÉPEND !**

► **Même si vous êtes non imposables**, cela est impératif !

► Les impôts transmettent vos revenus directement à la CAF. Si la transmission ne s'est pas faite correctement, la CAF **vous informera directement par SMS, courrier ou par email, en fin d'année. Soyez vigilant afin d'éviter une suspension de votre aide au logement !**



Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) : c'est validé !

Malgré la mobilisation de nombreux acteurs du logement social contre le projet de loi de finance 2018 et notamment la baisse des APL, le texte a été adopté de manière définitive en décembre 2017. Le Gouvernement a décidé de réduire de 800 millions d'euros en 2018, les dépenses relatives aux aides Personnalisées au Logement (APL), et a imposé aux organismes HLM de supporter cette baisse, en leur demandant de mettre en place une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Là encore, ces coûts devront être assumés par les organismes HLM. Pour l'OPH 65, cette mesure représente une baisse de ressources de 1,6 million d'euros pour l'année 2018. Depuis le 1^{er} octobre, une baisse générale de cinq euros par mois des APL a d'ores et déjà été appliquée.

La RLS devrait apparaître sur votre avis d'échéance distribuée fin mai 2018 et viendra en déduction de votre loyer. Votre APL sera réduite d'un montant peu inférieur à la RLS. Votre total à payer baissera sensiblement. Ces réformes vont avoir un impact négatif, très rapidement, sur l'activité de l'OPH 65 qui devra reconsidérer ses budgets d'entretien, de réhabilitation et de construction neuve.

Dossier

Tout savoir sur les réhabilitations thermiques

► C'est quoi ?

Très souvent, l'OPH parle de réhabilitation thermique. Il s'agit en fait de l'ensemble des travaux réalisés dans le but de réduire les besoins énergétiques d'un immeuble. Ces travaux touchent plusieurs postes :

- L'**isolation** par l'extérieur
- Le remplacement des productions de **chauffage** et d'**eau chaude**
- L'installation ou l'amélioration du système de **ventilation**
- Le remplacement des **fenêtres** et **portes-fenêtres**
- L'isolation des **toitures** et des **combles**



► Les avantages pour les locataires




Baisse des factures
énergétiques
des locataires



Augmentation
du confort
et du bien-être
dans les logements



Diminution
des gaz à effet
de serre



Amélioration
de l'image
de la résidence

En chiffres

Du premier chantier, réalisé en 2010, au 31 décembre 2017, **1054 logements** ont été réhabilités pour un coût global de **26 568 514 €**. D'autres projets sont en cours. Une opération dure généralement 2 ans et demi. Voici quelques photos de nos réalisations :

1054 logements

26 568 514 €





► La concertation locative avant la réhabilitation

Avant l'engagement de tous travaux, l'OPH invite les résidents à une réunion de présentation. Elle porte sur le contenu des **travaux** et leurs conséquences sur le montant du **loyer** et des **économies d'énergie**. Puis, un questionnaire nominatif et personnalisé est adressé aux locataires. Il liste les travaux et bénéfice associés de chacun. **Coût** et **planning**, il résume la présentation faite lors de la réunion. Tout le monde est appelé à se prononcer (oui ou non) et à signer. Il faut que la **majorité des locataires** vote oui pour que le projet soit adopté. C'est pourquoi il est important de s'exprimer.



► Après la concertation locative

En fonction du choix, la réhabilitation est lancée. Débute alors une phase d'étude détaillée. L'équipe de maîtrise d'œuvre décrit les travaux et dessine les **plans** qui serviront à l'appel d'offres pour passer les marchés aux entreprises. Une fois les marchés signés, les travaux sont engagés. Il faut compter environ **12 à 14 mois** pour un bâtiment de **60 logements**.

Nos équipes

Service
Maintenance
Patrimoine

► Céline Augeard, votre interlocutrice

Céline Augeard, surveillante de travaux, rencontre tous les locataires au lancement de la réhabilitation. Véritable cheville ouvrière de terrain, elle explique en détail la démarche et garantit la bonne exécution des travaux.



De gauche à droite:
Patrick Lagrave,
Patrick Fernandez,
Cécile Palacios,
Jean-Paul Liet,
Céline Augeard
et Gabrielle Labe.

Zoom sur Payer mon loyer : une priorité

Le loyer doit être la dépense prioritaire de votre budget. C'est une nécessité absolue même en cas de difficultés financières et cela passe bien avant vos factures de téléphone. Le respect du paiement, vous garantit un toit sur votre tête, une sécurité essentielle, à vous mais également à vos proches. À ne pas oublier !

► La facture de loyer

À la fin de chaque mois, un **avis d'échéance** vous est transmis directement par courrier et vous indique le montant à régler (loyer principal et provisions pour charges). D'autres informations peuvent apparaître sur votre facture : **APL** (Aide Personnalisée au Logement), **AL** (Aide au Logement), Supplément de Loyer de Solidarité (**SLS**), **réparations locatives** etc.

Vous devez conserver TOUTES vos factures de loyer. La loi impose de les garder pendant toute la durée de la location et trois ans après avoir quitté les lieux.



Attention !

Selon les termes de votre bail : les loyers sont payables à terme échu, c'est à dire **le 1^{er} jour du mois suivant la facturation**. Exemple : facture du loyer de mars envoyée le 20 mars, à payer au 1^{er} avril.

Dès lors que la date de paiement est dépassée, vous risquez de recevoir des lettres de rappel, des relances téléphoniques etc.

Bénéficiaires d'APL : vous vous exposez aussi à une suspension par la CAF de votre droit APL en cas d'impayé sans plan d'apurement. Alors évitons d'en arriver là !

► Le prélèvement automatique !

62 % des locataires à l'OPH l'ont choisi ! Pourquoi pas vous ? Pour éviter tout oubli ou retard, faites le choix du prélèvement automatique : plus simple, plus de sérénité, un choix dans les dates de paiement (le 5, le 12 ou le 16 de chaque mois suivant), une **sécurité** et un arrêt possible à tout moment et **sans aucun frais** !



Vous êtes intéressé ? Téléchargez le mandat de prélèvement SEPA !
www.oph65.fr/files/oph65/Fascicule_prelevement-SEPA.pdf



► D'autres moyens de paiement sont mis à votre disposition

Par CB sur le site internet de l'OPH 65*	Simple, rapide et sécurisé sur www.oph65.fr
Par carte bancaire*	Au 05 62 44 41 41 ou en vous déplaçant dans les 2 agences situées à Tarbes : 28 rue des Haras ou 29 avenue de la Libération (Quartier Laubadère)
Par chèque bancaire	À l'ordre de l'OPH 65 (n'oubliez pas de joindre le coupon détachable de l'avis d'échéance avec votre règlement) et d'adresser le tout à : OPH65 - 28 rue des Haras CS 70 816 - 65 008 TARBES - CEDEX

Des difficultés à payer votre loyer ?

Les services Précontentieux et Contentieux sont à votre écoute dans les Agences de Tarbes et de Lourdes. N'hésitez pas à les contacter !

Accueil Agence de Tarbes :

05 62 36 34 81

Accueil Agence de Lourdes :

05 62 42 07 62

*N'oubliez pas de vous munir de vos références clients.

Vie des Quartiers Ça s'est passé près de chez vous

Les événements de l'OPH 65

► Inauguration de deux
résidences seniors

« Les Alouettes »
à Bazet



« Les Jardins de la Tuilerie »
à Aureilhan



Au cœur des quartiers de Tarbes

Mouysset

► Les Talents cachés de Mouysset



Le Conseil Citoyen de Mouysset met en lumière le quartier et ses habitants avec un court-métrage: « Talents cachés ». Cette fiction contemporaine de 13 mn sortira cet été. Elle aborde des sujets légers comme graves ficelés avec une intrigue. Ce projet a fédéré de nombreuses ressources et énergies. L'OPH, partenaire de l'opération, a mis à disposition un logement pour le tournage. Une cinquantaine d'acteurs bénévoles, habitants de Mouysset ou en lien avec la cité, forment le casting.

Solazur

► Le festival Solidarités a investi Solazur



Le festival Solidarités a investi le quartier Solazur à la salle Hexagone et au foyer des jeunes. Des animations (jeux coopératifs et de sensibilisation) ont été proposées aux jeunes du quartier et à leurs parents, ponctuées par un goûter. Une vidéo sur le thème du

racisme, réalisée par Dans'6T, a été projetée, suivie d'un débat. Puis, musiques, danses, chants et buffet se sont enchaînés.

Rappelons que l'objectif du festival est d'offrir un espace à toutes celles et ceux qui souhaitent montrer les solidarités en action sur leur territoire, aller du local à l'international. C'est un moment citoyen pour réfléchir ensemble afin d'agir pour un monde juste, solidaire et durable.



OPH 65

Le logement pour tous



Merci pour votre compréhension