

L'ACTU...

## Trions nos déchets !

Page 3

LE DOSSIER

## Vivre dans un logement bien entretenu Un droit et un devoir

Page 4

EN DIRECT DES AGENCES

### Inauguration à Sénart



Page 6

PRATICO-PRATIQUE

### Parabole



Page 7

ENVIRONNEMENT

### Un chauffage plus "vert"



Page 8

● **L'ACTU...** Pages **2-3**

Trions nos déchets !

Votez pour vos représentants !

Certification Cerqual

● **LE DOSSIER** Pages **4-5**

Vivre dans un logement bien entretenu

Un droit et un devoir

● **EN DIRECT DES AGENCES** Page **6**

● **PRATICO-PRATIQUE** Page **7**

Parabole

● **ENVIRONNEMENT** Page **8**

Un chauffage plus "vert"



**Directeur de la publication :**  
Jean-Luc Bonabeau

**Responsable de la rédaction :**  
Anne Mazet

**Photographie :**  
OPH 77 et Jupiterimages

**Réalisation :**  
OBEA 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



## Trions nos déchets !

Depuis plusieurs mois, les locataires du square des Sorbiers (Le Mée sur Seine) expérimentent une nouvelle collecte des déchets :

des conteneurs enterrés en remplacement des bacs roulants. Quelques difficultés de fonctionnement sont cependant apparues.

Pour améliorer la situation, l'OPH 77, en collaboration avec la ville et d'autres bailleurs, ont proposé trois mesures simples :

- Effectuer le tri à son domicile
- Utiliser un autre conteneur lorsque celui habituellement utilisé est déjà plein
- Les jours de collecte vont être modifiés afin d'assurer un ramassage plus efficace.

C'est dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de la ville du Mée sur Seine que cette expérimentation pilote a pu être mise en place. Des efforts sont encore à fournir tant du côté des organismes qui participent que de celui des habitants pour améliorer cette nouvelle méthode de collecte de nos déchets. ■



# Qui seront vos représentants en 2011 ?

**Cette année, vous aurez la mission d'élire vos représentants au sein de l'organe délibérant de l'OPH 77 et du Conseil d'Administration. Un geste important...**

Vos représentants locataires ont pour mission de défendre vos intérêts au au Conseil d'Administration chargé de prendre toutes les décisions concernant la politique de l'organisme. Ils se réunissent au siège pour mener à bien, ensemble, des projets d'amélioration du cadre de vie et participer aux différentes commissions existantes (Bureau du CA, CAL, CAO, CCLP...).



Leurs missions durent 4 ans, et leurs mandats s'achèvent cette année. Ainsi, fin 2010, vous aurez à choisir parmi différentes listes, ceux et celles qui vous représenteront.

L'Office vous adressera tous les renseignements utiles à partir de cet automne (modalités, dates, listes et matériel de vote). ■

## Cerqual des opérations de construction

**L'OPH 77 s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de qualité environnementale de ses opérations.**

Cette démarche se traduit à la fois :

- par un engagement d'opération adapté (prise en compte d'un critère environnemental dans la sélection des maîtrises d'œuvre, réalisation d'analyse de site, analyse du projet par le gestionnaire, charte de chantier propre, guide du locataire avec une partie « gestes verts », etc.)
- par des prescriptions techniques respectueuses de l'environnement et allant dans le sens d'une réduction des charges des locataires (isolation, mode de chauffage, développement des énergies renouvelables, etc.)

En 2005, un protocole d'accord a été signé avec CERQUAL PATRIMOINE de manière à assurer la certification des opérations d'acquisition-amélioration.

Dans le neuf, la démarche de qualité environnementale est d'ores et déjà prise en compte avec la certification de toutes les

opérations Habitat et Environnement profil A, et Qualitel (HPE 2005, THPE 2005 ou BBC)

Outre l'intérêt de l'OPH 77 à certifier ses opérations, la Région conditionne son aide à l'obtention de ce label et de cette certification. De la même manière, l'État valorise dans le cadre des marges locales le recours à la certification et la performance énergétique des constructions.

Ainsi, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'OPH 77 va s'engager en signant un protocole d'accord pour :

- afficher l'ambition de l'Office au niveau de la qualité environnementale et performance énergétique de ses opérations de construction,
- permettre et développer un partenariat plus étroit avec la structure CERQUAL,
- bénéficier de formations notamment au niveau des mises à jour du référentiel, de kits de communication,
- bénéficier d'une remise de l'ordre de 5% sur le coût de la certification. ■



# Vivre dans un logement bien entretenu

## Un droit et un devoir

L'OPH 77 garantit à ses locataires des habitations confortables. De leur côté, les occupants doivent entretenir le logement et le remettre à l'Office en bon état lors de leur départ. Mais ce n'est pas toujours le cas...

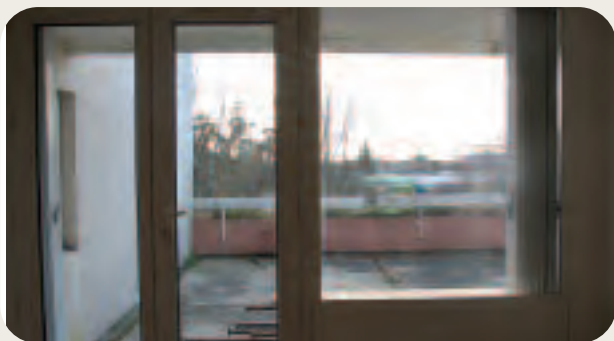


### La démarche

Un mois avant leur départ, les locataires reçoivent le technicien pour la visite conseil. Objectif : faire le point sur les petits travaux à faire, avant l'état des lieux de sortie qui aura lieu après, et permettre à l'occupant de les effectuer afin de récupérer son dépôt de garantie.

### Le constat

Les habitations sont parfois très sales lors de l'état des lieux de sortie, mais aussi dégradées : prises arrachées,



portes percées, tapisserie déchirée... Ces travaux, souvent lourds, engendrent des frais parfois importants pour le budget de l'OPH 77 et au final, pour les locataires eux-mêmes. « Récemment, nous avons récupéré un appartement qui se trouvait dans un état très dégradé », a constaté un Responsable d'agence. Heureusement, ce phénomène n'est pas courant à l'OPH 77 et le coût moyen de remise en état d'un logement, quel que soit le lieu d'habitation, est de l'ordre de 2 749 euros sur l'année 2009. Dans ce montant, la part récupérable, c'est-à-dire, le coût lié aux dégradations ou mauvais entretien, s'élève à environ 281 euros et la part non récupérable, c'est-à-dire le coût lié à la vétusté du logement est de l'ordre de 2 468 euros.

Sur l'année 2009, l'OPH 77 a enregistré 1180 sorties et a dépensé 3 339 373 euros pour remettre en état ces logements. Un coût non négligeable pour l'OPH 77 qui n'investit pas ces sommes là, par ailleurs. Par exemple pour construire, réhabiliter et effectuer des travaux de Gros Entretien...

## ● 3 questions à Brigitte Biget, responsable de l'agence de Melun Val de Seine.



### Quels coûts représentent les travaux de remise en état pour l'OPH 77 ?

● En 2009, uniquement sur l'agence de Melun val de Seine, nous avons enregistré 331 sorties de logements, pour un coût moyen de réfection de 3 788 euros.

### De quels chantiers s'agit-il ?

● Souvent, ce sont des travaux d'embellissement : réfection des sols, de l'électricité parfois, remise en peinture, chaudières à changer éventuellement. Il peut également s'agir de chantiers plus lourds : plomberie qui a été dégradée, menuiserie, remplacement de faïences sur des lavabos arrachés par exemple...



## La solution

Les locataires doivent tous respecter leur habitation et en prendre soin. Il appartient à chacun d'entretenir son logement et ses équipements, et d'effectuer les travaux nécessaires à son bon état général. Cela permet également de conserver la qualité de confort que le locataire peut apprécier à son arrivée. L'OPH 77 souhaite aussi informer le plus largement possible l'ensemble de ses locataires au travers de campagnes d'affichages, d'information sur l'entretien du logement, ou du livret d'accueil du locataire... Pour les questions particulières, le locataire peut aussi contacter directement son agence de rattachement.



## Le chiffre clé.

3 339 373  
euros

ont été dépensés par l'Office en 2009 pour la remise en état des logements à la location.

## Bon à savoir...

En tant que locataire, vous êtes tenu d'entretenir votre habitation tout au long du bail. En effet, si vous n'effectuez pas de menus travaux pendant la durée de votre passage dans le logement, ils risquent de vous être facturés lors de l'état des lieux de sortie, et retenus sur votre dépôt de garantie. Respectez donc ces principes de base afin de préserver le bon état de votre logement : veillez à changer les joints des lavabos et vérifiez vos installations sanitaires afin d'éviter les fuites, nettoyez les vidanges des siphons, et pensez à changer vos fusibles quand cela est nécessaire.



N'oubliez pas d'entretenir les stores et de graisser les volets, et remettez les prises de télévision en état si elles sont abîmées. Si vous cassez une vitre ou un carreau, vous êtes tenu de les remplacer, de la même manière que vous devez racheter un meuble à évier si vous l'abîmez. Enfin, n'oubliez pas de nettoyer le système d'aération afin d'empêcher l'humidité de dégrader votre logement.

## Les dégradations occasionnent donc beaucoup de frais pour l'Office...

● *Tout à fait. Les locataires doivent en être conscients. Si l'OPH 77 leur garantit des habitations décentes et confortables, conformément à la loi, les occupants doivent prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements qui figurent sur le bail et l'ensemble des menues réparations.*

## Agence de Sénart Inauguration de la Résidence des Merles : Une reconversion réussie

Jeudi 21 janvier 2010 l'ancien hôtel situé au 15 rue de la Poste à Nandy a été inauguré en présence de René Réthoré, Maire de Nandy, Jean-Louis Mouton, Conseiller Général du canton et Maire de Savigny le Temple, Didier Turba, Administrateur de l'OPH 77 et Conseiller Général et Jean-Luc Bonabeau, Directeur Général de l'OPH 77.

Racheté par différents investisseurs, les projets de réouverture n'ont jamais abouti. Agacée par cette situation à rebondissement et voyant là un potentiel laissé à l'abandon, la commune a préempté lors d'une offre de vente et l'a revendu aussitôt à l'OPH 77.

L'objectif étant de transformer ce lieu en une résidence capable d'accueillir des personnes âgées et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Ce sont finalement 22 logements sociaux qui ont été réalisés, dont 6 aménagés pour les personnes à mobilité réduite. Ces travaux ont reçu les subventions du Conseil Régional d'Ile-de-France, du Conseil Général de Seine-et-Marne, un financement de l'État et du CIL 77, un financement du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et pour finir du PLUS (prêt locatif à usage social).



## Agence de Champs sur Marne Une médiatrice Place de l'horloge à Noisiel

Son nouveau bureau, installé dans l'espace d'accueil du gardien, Monsieur Rudeaux, est situé Place de l'Horloge à Noisiel. Marie-Inoline Ethea, désormais médiatrice du quartier, assurera les permanences le mardi de 9h00 à 12h00, le jeudi et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

### Quelles sont ses missions ?

- aider les habitants dans leurs démarches auprès des services publics
- s'employer à restaurer le dialogue en cas de conflit de voisinage
- renforcer le dialogue entre les bailleurs sociaux et les locataires, grâce à une collaboration renforcée avec les gardiens et les associations de résidents
- intervenir quand une médiation s'avère nécessaire entre les familles et les établissements scolaires
- soutenir les actions de prévention de la délinquance menées par les partenaires sociaux, tel le Club de Prévention de Marne la Vallée
- Appuyer les demandes d'actions de convivialité des habitants du quartier (ateliers cuisine, théâtre, repas de quartier...)

Les invités ont pu découvrir quelques logements encore non attribués et ont découvert le nom de la résidence : « Les Merles ».

Dans quelques mois, le bâtiment annexe va être transformé en micro-crèche et permettra d'accueillir une dizaine d'enfants du quartier.



## Agence de Nemours

Les travaux de réfection totale des toitures terrasses du groupe d'habitation du square Beaugard à Nemours ont commencé début février. L'incorporation d'un isolant en mousse de polyuréthane assurera un meilleur confort thermique pour les logements des derniers niveaux. Cette économie d'énergie devrait permettre une légère baisse des charges de chauffage.

Ces travaux garantiront l'étanchéité totale de la toiture, mettant fin aux dégâts des eaux liés aux infiltrations. Le coût du chantier, qui devrait durer 8 mois, s'élève à 1 065 000 euros.



## Agence de Melun Val de Seine Trente logements sociaux pour le square Couperin

Le Programme de Rénovation Urbaine est désormais lancé sur le plateau de Montaigu avec la pose de la première pierre d'un ensemble de 30 logements bioclimatiques à Melun (le 3 mars 2010). Durant environ 15 mois, 11 appartements T2, 10 T3, 5 T4 et 4 T5 seront disponibles à la location.

Comme toutes les nouvelles constructions, celle-ci répondra à des critères de qualité environnementale, comme l'isolation par l'extérieur, le chauffage par géothermie, des toitures végétalisées, la mise en place d'une voile végétale en façade ou encore des ruches sur le toit de l'immeuble.

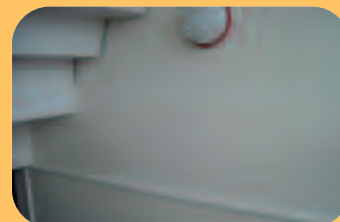
Maud Tallet, Présidente de l'OPH 77, accompagnée de Gérard Millet, Maire de Melun et de Jacky Laplace, Vice-Président de l'OPH 77, ont posé la première pierre de ce vaste chantier de rénovation du quartier.



## Agence de La Ferté sous Jouarre

Deux agents de l'agence de La Ferté sous Jouarre, Frédéric Leconte, Gardien Gérant et Philippe Martel, Gardien, ont procédé à la remise en peinture de 2 cages d'escaliers (R+2) au SDIS de La Ferté sous Jouarre.

Ces travaux, initialement prévus dans le cadre des Gros Entretien/Grosses Réparations 2010, ont été réalisés lors du travail en équipe.



## ● Parabole

Si vous souhaitez installer une parabole, assurez-vous que l'OPH 77 n'est pas en cours de négociation pour l'installation de cet élément ou d'un réseau câblé. Et respectez bien la procédure.

### Un principe

Adressez une demande de pose de parabole à votre agence par lettre recommandée avec accusé de réception, avant d'acheter le moindre matériel. Pensez à indiquer dans votre courrier votre engagement : faire exécuter les travaux d'installation par un professionnel, et remettre votre logement en état avant de partir.

### Ne prenez pas de risque

Si vous ne déposez pas de demande d'installation, vous pourrez être mis en demeure par l'OPH 77 de retirer cette parabole.

### Les contraintes techniques

Les terrasses, balcons, les rebords de fenêtres et murs de façade ne doivent pas être endommagés, notamment par des trous causés par des perceuses.

### L'installation

L'antenne doit être fixée sur un support spécifique. Faites venir un professionnel agréé qui se chargera de contacter l'OPH 77 et vous installera la parabole avec toutes les précautions nécessaires..

### L'assurance et le coût d'installation

L'installation réalisée doit être couverte par votre assurance dans le cadre de la responsabilité civile. Les frais occasionnés par le positionnement de la parabole sont à votre charge, tout comme le coût nécessité par la remise en état, le cas échéant.



## Quiz

1) Pouvez-vous vous raccorder au câble ?

- Oui  
 Non

**oui**, en contractant un abonnement individuel auprès d'un fournisseur d'accès.

2) Faut-il écrire un courrier à l'OPH 77 avant d'installer la parabole ?

- Oui  
 Non

**oui**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

3) L'antenne doit être fixée sur un support fixe ?

- Oui  
 Non

**oui**. Les câbles de raccordement doivent passer par les ouvertures existantes.

4) Est-ce le locataire qui paye les frais ?

- Oui  
 Non

**oui**, que ce soit les frais d'installation ou de remise en état.

5) Risque-t-il des poursuites s'il pose une parabole malgré un refus ?

- Oui  
 Non

**oui**. Dans un premier temps, il sera mis en demeure de retirer la parabole.



# Un chauffage plus "vert"

L'OPH 77 qui gère actuellement 14 582 logements poursuit ses efforts pour développer des **solutions de chauffage propres et plus économes en énergie**. Outre le choix de matériaux naturels, comme le bois et la paille, l'OPH 77 mise également sur l'isolation, afin d'obtenir des bâtiments à très faible consommation énergétique. **Objectif : diminuer les émissions de CO2 et le niveau de consommation.**

Sur l'ensemble des immeubles qui bénéficient d'un chauffage collectif, 43 % sont chauffés au gaz naturel, 8 % à l'électricité, 4 % au fioul et 45 % ont un chauffage urbain utilisant les biomasses ou la géothermie. En effet, l'OPH 77 poursuit son travail sur les économies d'énergie et l'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables. Ainsi donc des travaux sont en cours sur 250 logements situés à Villeparisis afin d'atteindre un taux de couverture de 60 % dans l'utilisation de la paille. La phase actuelle ? La mise au point technique de la démarche, qui s'achèvera au mois de juin 2010. A Vaires-sur-Marne, les 220 logements, rue des Pêcheurs sont raccordés à une chaufferie au bois, ainsi que les 199 logements, square de La Madeleine à Tournan-en-Brie. Des travaux de rénovation de ces chaufferies bois sont engagées depuis février 2010 pour améliorer les performances et obtenir un taux d'utilisation du bois à hauteur de 60 %. Leur mise en service est prévue en septembre 2010.

La géothermie, autre source d'énergie renouvelable exploitant l'eau chaude du sol, est utilisée en chauffage urbain à Melun dans plus de 3 000 habitations, au Mée-sur-Seine dans 172 logements, et à Chelles pour 137 autres logements. C'est en fonction de l'énergie disponible que l'on peut choisir le type de chauffage le plus économique pour l'ensemble de la zone géographique concernée.

## Astuce

Bien gérer le chauffage dans son habitation permet également d'économiser l'énergie... et de faire baisser sa facture à la fin du mois ! Ces économies sont tout à fait possibles en faisant quelques gestes simples pour préserver la chaleur de votre appartement, et entretenir vos appareils :

- Afin d'éviter les déperditions d'énergie, limitez les ouvertures de fenêtres en hiver. Vous pouvez aérer mais sans excès, pour ne pas refroidir l'habitation. Pour favoriser les transferts d'air entre les pièces, ouvrez les portes ce qui en facilitera la circulation.
- Une bonne régulation du chauffage passe également par un nettoyage des radiateurs. Faites fonctionner régulièrement les robinets situés sur les appareils. Enfin, n'hésitez pas à profiter de l'énergie naturelle : si vous êtes orientés vers le sud, ouvrez les volets et laissez passer les rayons de soleil qui vous apporteront une chaleur agréable... et gratuite !

## Focus sur... le chauffage à base de paille

250 logements situés à Villeparisis bénéficient d'un chauffage à base de paille. La raison ? Cette énergie locale et renouvelable est également propre : elle émet très peu de CO2. Région céréalière par excellence, 60 % de la surface de la Seine et Marne est destinée à l'agriculture. La paille, issue de la culture de céréales, en tant que déchet, est disponible en quantité abondante. Ainsi, à Villeparisis, on utilise des ballots de paille pesant entre 300 et 350 kilos pour chauffer les logements. Cette technique permet de chauffer par - 7 degrés, 250 logements pendant une heure ! Pour information, sur une surface d'un hectare, la récolte de 4 tonnes de paille permet de chauffer 1 logement pendant 1 an.

De 1999 à 2008, la consommation des logements situés à Villeparisis a été de 5 469 tonnes de paille, soit une moyenne de 546 tonnes par an. Cela équivalait à 483 tonnes de CO2 non rejetés dans l'atmosphère !