

N° 78 - Juillet 2023

Actualités

RÉHABILITATION ET EXTENSION DE LA GENDARMERIE « LES CHÊNES » À LARAGNE-MONTÉGLIN

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE « TERRE DES ORRES » AUX ORRES

Infos

QUELQUES RAPPELS DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LOCATION

RÉGULARISATION DES CHARGES 2022

Actualités

Réhabilitation et extension de la Gendarmerie « Les Chênes » à Laragne-Montéglin

Le 11 mai dernier s'est déroulée l'inauguration de la Gendarmerie « Les Chênes » à Laragne, en présence de Monsieur le Préfet, du Colonel de la Gendarmerie, du maire de Laragne-Montéglin, des parlementaires et des représentants des entreprises ayant œuvré sur le chantier.

La gendarmerie, propriété de l'OPH 05, a été construite dans les années 1970. La réhabilitation des 10 logements et des bureaux existants, dont le coût est totalement pris en charge par la caserne au travers d'une redevance, a porté sur l'amélioration de la performance thermique et énergétique du bâti : remplacement des menuiseries extérieures et des fermetures, isolation des façades, mise en place de chaudières individuelles au gaz en remplacement du chauffage électrique.

Les travaux ont concerné également la réhabilitation des sanitaires, le remplacement des sols et la peinture des appartements.

Le projet comportait par ailleurs une extension de 64 m² de la superficie des bureaux, et la réalisation de deux logements T1 supplémentaires aménagés dans quatre garages existants.

Cette cérémonie a été l'occasion de souligner l'excellent partenariat de l'OPH 05 avec les forces de Gendarmerie sur notre territoire.



ÉDITORIAL

La réforme des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) guidera le plan des réhabilitations de l'Office pour les prochaines années.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigne la performance énergétique et climatique d'un logement, en évaluant sa consommation d'énergie et son émission de gaz à effet de serre. Il permet de classer les bâtiments suivant des étiquettes de A (logement économe) à G (logement énergivore). Une réforme intervenue en juillet 2021 a profondément modifié le mode de calcul du DPE.

Lors de cette réforme, les règles de calcul ont évolué pour les rendre plus fiables, mais les résultats sont parfois très différents de la précédente méthode. De surcroît, ces règles de calcul ne tiennent pas compte des spécificités climatiques de notre territoire de montagne, rendant ainsi l'étiquette A quasi impossible à atteindre.

De plus, nous savons d'ores et déjà que certaines solutions techniques prônées par le DPE sont techniquement inadaptées dans notre département montagnard et/ou socialement et financièrement inenvisageables sans changer la source d'énergie. Nous travaillons donc activement à la recherche de solutions en partenariat avec les collectivités locales.

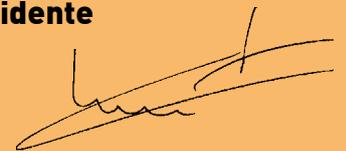
Cette modification des règles de calcul risque d'impacter la programmation des travaux prévus par l'Office : certaines résidences ciblées « prioritaires » au vu de leurs caractéristiques techniques, ancienneté de construction et montant des charges récupérables, ne le seront peut-être plus.

Les travaux concerneront prioritairement les résidences classées G, puis F et E, afin de pouvoir les passer dans des catégories inférieures à échéance 2034.

Les nouveaux DPE sont en cours de réalisation dans notre patrimoine, leur résultat conditionnera les programmations techniques à venir sur lesquelles nous communiquerons dès que le calendrier sera établi.

Nous restons confiants quant à la bonne exécution de cette transition énergétique, initiée par l'OPH 05 depuis plusieurs années. Ainsi, plus de 500 logements ont été lourdement réhabilités ces 5 dernières années, avec de gros gains de classes énergétiques et de baisses significatives de charges locatives, confirmant ainsi la politique menée par l'Office sous mon mandat.

Carole CHAUVET
Votre Présidente



Régularisation des charges 2022

Comme chaque année au mois de juin, nous appliquons une régularisation des charges créditrices ou débitrices. La régularisation des charges 2022 est intervenue sur votre avis d'échéance de juin 2023.

Le locataire qui paie chaque mois son loyer règle également des charges au propriétaire. C'est ce que l'on appelle les charges locatives qui sont liées à l'utilisation du logement. Elles comprennent entre autres l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs, le chauffage lorsqu'il est collectif...

Les charges sont versées sous la forme d'une provision, elles font l'objet d'une régularisation une fois par an selon les dépenses réelles qu'elles couvrent. Le locataire peut, à cette occasion, demander à consulter les pièces justificatives que le propriétaire doit tenir à sa disposition pendant un délai de six mois à compter de l'envoi du décompte.

Les services de l'OPH 05 sont disponibles pour répondre à l'ensemble de vos interrogations et/ou pour vous accompagner dans le règlement des sommes demandées.

Inauguration de la résidence « Terre des Orres » aux Orres

Nous vous avons présenté dans notre numéro CONTACT du mois d'avril 2023 la nouvelle résidence construite aux Orres pour reloger, entre autres, les locataires de la résidence HLM « Prallalègre » vouée à la démolition en raison de sa grande vétusté.



L'inauguration de « Terres des Orres » s'est déroulée le 22 juin dernier en présence de Madame la Sous-Préfète des Hautes-Alpes, de Monsieur le Maire des Orres, de plusieurs élus locaux, des locataires, des entreprises intervenues sur le chantier, et des équipes de l'Office.

La Présidente de l'OPH 05, Madame Carole CHAUVET, a souligné l'exposition privilégiée de cette résidence sur la vallée de Serre-Ponçon et la qualité de construction des 26 logements qui bénéficient d'espaces agréables à vivre, pratiques et confortables par la fonctionnalité des lieux, la qualité acoustique et le confort hygrothermique qui caractérise la température et le taux d'humidité de l'air ambiant, optimal pour la santé des habitants.

La résidence, titulaire du label NF Habitat, a été conçue dans le respect de l'environnement avec une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles (performance énergétique du bâtiment classé en étiquette B permettant d'optimiser le coût des charges, réduction des consommations d'eau).

La cérémonie s'est poursuivie par la visite d'un logement, puis un moment convivial riche en échanges a clôturé cette manifestation.



Infos

Mouvements du personnel de l'OPH

ARRIVÉES :

A la Direction Technique :
Monsieur DESOLME Julien
(Gestionnaire de patrimoine)

DEPARTS A LA RETRAITE :

A la Direction Technique :
Monsieur ANDRE Gilles
(Surveillant d'immeubles)

EVOLUTION DE POSTE :

A la Direction des Ressources Humaines :

Madame BOTTELLO Roxanne,
(Secrétaire administrative)
antérieurement à la Direction Gestion Locative

MESSAGE DE PRÉVENTION

Quelques rappels du règlement général de location

Les services de l'Office sont régulièrement confrontés à un non-respect de certaines clauses du règlement général de location qui nuit à la sérénité de la vie dans les résidences.

Nous souhaitons attirer votre attention sur les points ci-dessous :

Evacuation des encombrants

Nous constatons que de nombreux déchets sont stockés dans les parties communes de nos résidences.

Pour rappel, « les parties communes doivent être maintenues constamment libres, rien ne peut y être entreposé, étant précisé que l'OPH 05 se réserve le droit de faire évacuer, à la charge du locataire, les déchets qui y seraient entreposés, » pour des raisons évidentes de sécurité.

Nous vous rappelons que l'Office peut faire intervenir une entreprise pour procéder à l'enlèvement de l'intégralité des équipements entreposés.

Animaux domestiques

Nous rappelons aux propriétaires d'animaux domestiques que leur divagation est strictement interdite au sein de la résidence (atteinte à la salubrité des lieux : odeur d'urine, excréments, poils).

En effet, et conformément au règlement général de location, « la présence d'animaux domestiques n'est tolérée que dans la mesure où elle ne provoque aucune nuisance de quelque nature que ce soit et ne nuit pas à la propreté de la résidence ».

De plus, conformément à l'article 120 du règlement sanitaire départemental, « il est interdit d'attirer, en les nourrissant, des animaux tels que pigeons, chats, chiens... »

L'usage des Barbecues

En ce début de période estivale et selon l'article 7 du règlement général de location : « la loi interdit et sanctionne l'utilisation des barbecues sur les balcons et les terrasses. Lorsque le locataire dispose d'un jardin privatif, le barbecue électrique est toléré à condition qu'il n'occasionne aucune gêne pour les voisins ».

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-ALPES

23, bd G. Pompidou CS 86004 - 05003 GAP Cedex

RCS Gap 445 046 899 - Tél : 04 92 40 27 27 - Fax : 04 92 53 31 87 - Mail : siege@OPH05.fr

Journal locataires édité par l'OPH 05 - N° ISSN : 1966-6799 - Directeur de la publication : Christophe ALOISIO
Rédaction : Christophe ALOISIO, Didier REYNAUD, Johann SOREIL, Betty SELVA-NAVIZET, Sandrine ESPERON, Nathalie BOISSET, Françoise CHEVALIER

