

N° 79 - Novembre 2023

Actualités

**DÉSINSECTISATION
ANNUELLE DES LOGEMENTS :
OUVREZ VOTRE PORTE AU
TECHNICIEN !**

**CHAUFFAGE : 19 DEGRÉS
DANS LES LOGEMENTS,
C'EST LA TEMPÉRATURE
RÉGLEMENTAIRE**

Infos

**QUE FAIRE EN CAS DE
DIFFICULTÉS POUR PAYER
SON LOYER ?**

**MOUVEMENTS DU PERSONNEL
DE L'OPH**

ÉDITORIAL

Nous avons évoqué dans le numéro du mois d'avril la réflexion menée par l'OPH 05 sur la création d'un nouveau Pôle Gestion clientèle et Proximité, dans une démarche d'amélioration de la relation de proximité entre l'Office et ses locataires.

Je suis heureuse de vous annoncer que ce pôle est désormais opérationnel depuis le 1er octobre 2023.

Il est composé de 8 référents de proximité qui travaillent en étroite collaboration avec les Gestionnaires de Patrimoine et les surveillants d'immeubles sur l'ensemble du territoire des Hautes-Alpes. Ils auront en charge l'accompagnement du locataire dès la signature du bail sur le volet social, locatif et financier, en partenariat avec les acteurs institutionnels (CAF, Etat, mairies, associations ...) si nécessaire.

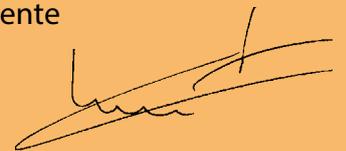
En complément de cette nouvelle organisation de proximité, l'Office lancera début d'année prochaine une grande enquête de satisfaction auprès de l'ensemble de ses locataires, sur les thématiques suivantes :

- le logement,
- la qualité des parties communes,
- les relations avec le bailleur,
- la qualité de vie du quartier.

Cette démarche vise à évaluer le degré de satisfaction de la qualité du service rendu, et définir les axes d'amélioration possibles qui pourront s'inscrire dans un plan d'actions.

Cette enquête sera annexée aux avis d'échéance du mois d'avril 2024, prenez le temps d'y répondre !

Carole CHAUVET
Votre Présidente



Actualités

Désinsectisation annuelle des logements : Ouvrez votre porte au technicien !

L'OPH05 effectue plusieurs fois par an la désinsectisation de tous les logements de son patrimoine.

L'entreprise NERA, titulaire actuel du marché, est chargée de l'organisation des tournées selon un planning établi conjointement avec la Direction Technique de l'Office : le technicien dépose un avis d'information dans les halls des immeubles pour prévenir du jour et de la tranche horaire de l'intervention. Si le locataire est absent, il appose un avis de passage sur sa porte avec un nouveau rendez-vous, les coordonnées de la NERA y sont indiquées pour que le locataire puisse rappeler et ajuster la date si besoin.

Trop souvent, des locataires sont présents dans les logements mais n'ouvrent pas leur porte au technicien. Trop souvent également, des notes d'information et des avis de passage sont retrouvés déchirés dans les poubelles des halls.

Pour éradiquer les blattes, qui sont un vrai fléau, il est très important que TOUS les logements soient traités en même temps et sur une même période pour éviter la propagation des nuisibles et les infestations qui peuvent se répandre dans tout l'immeuble.

Il en va de l'intérêt de l'ensemble des locataires que ces opérations de désinsectisation puissent être menées dans des conditions optimales.

Nous comptons sur votre compréhension.

Chauffage : 19 degrés dans les logements, c'est la température réglementaire

En ce début de période hivernale, certains locataires se plaignent d'avoir froid dans leur logement, malgré la mise en route du chauffage. Rappelons que la réglementation française, depuis les années 70, impose une température **MAXIMALE** de 19°C **en moyenne** dans les logements. L'Office applique strictement cette règle dans toutes ses résidences et ses bureaux, dans le respect de la législation, et par souci de contenir les charges payées par les locataires, dans une période où le coût des énergies a explosé. Il faut savoir par exemple qu'une hausse d'un degré de chauffage augmente la facture finale de 7% !

Pour compléter cette information, nous vous rappelons ci-dessous quelques gestes simples pour limiter les dépenses de chauffage :

- Baisser le chauffage des pièces peu ou pas utilisées, mais sans le couper totalement.
- Ouvrir les volets des menuiseries exposées au soleil en journée permet de bénéficier gratuitement des apports solaires. Pensez à fermer tous les volets à la tombée de la nuit.
- Enfin, chauffer un air humide est beaucoup plus énergivore que chauffer un air sec : il faut donc maintenir une ventilation constante dans votre logement en nettoyant régulièrement les différentes grilles de la VMC afin qu'elles ne se bouchent pas.

Payer mon loyer est une obligation, que faire en cas de difficultés ?

Le contrat de bail est-il obligatoire lors d'une location ?

OUI- le contrat de bail écrit est un document obligatoire conclu entre le locataire et le propriétaire bailleur. Il y a des éléments obligatoires à l'intérieur :

- Nom et adresse du propriétaire ;
- Durée du bail ;
- Description du logement ;
- Énumération de parties communes (s'il y en a) ;
- Destination des locaux ;
- Montant et termes du paiement du loyer (modalité de révision éventuelle du loyer) ;
- Montant du dépôt de garantie ;
- Fin du contrat en cas de non-paiement du loyer (résiliation du bail).

Est-ce que la signature d'un bail entraîne un engagement pour le locataire ?

OUI - La signature du bail engage le locataire au paiement du loyer tous les mois, l'entretien du logement et une bonne entente avec le voisinage.

En tant que locataire, puis-je stopper le paiement lorsque je suis en désaccord avec mon propriétaire ?

NON - Il s'agit d'un engagement que j'ai pris en signant mon bail.

En tant que locataire, j'ai des difficultés pour payer mon loyer. Dois-je prévenir mon bailleur ?

OUI - Le bailleur est la première personne à avertir. Il faut se rapprocher de lui pour lui expliquer la situation dans laquelle je me trouve et convenir avec lui d'une solution afin d'établir un délai de paiement ou un échelonnement. Cette démarche est indispensable pour maintenir de bonnes relations bailleur/locataire. Je peux me faire aider par un travailleur social en contactant l'Hôtel du département au 04.92.40.38.00 ou www.hautes-alpes.fr pour savoir de quelle Maison des Solidarités je dépends, ou encore le CCAS de ma commune.

Si je ne fais rien face à un impayé de loyer, y a-t-il des conséquences ?

OUI- Mon bailleur pourra me relancer à l'amiable pour le paiement de mon loyer, déclarer l'impayé à la CAF ou la MSA et les APL ou AL seront suspendues, entrer en procédure d'expulsion en demandant à un huissier de justice de me délivrer un commandement de payer.

Puis-je avoir droit à des aides pour le paiement de mon loyer ?

OUI - Selon mes ressources je peux demander l'Aide Personnalisée au logement (APL) ou l'Allocation Logement (AL) à la CAF ou la MSA. Ces aides peuvent être directement versées à mon bailleur.

Infos

Mouvements du personnel de l'OPH

ARRIVÉES :

A la Direction Gestion Locative :

Madame FACHE Karine
(Agente administrative)

A la Direction Juridique et Foncier :

Madame LANOY Alison
(Secrétaire administrative)

DEPARTS :

A la Direction Technique :

Madame BONIFAS Aurélie
(Monteuse d'opérations)

Madame ROUGNY Roseline
(Chargée d'opérations)

EVOLUTION DE POSTE :

A la Direction Gestion Locative :

Madame BATAIS Céline
(Gestionnaire recouvrement)

Madame CESMAT Valérie
(Chargée du contentieux)

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

