

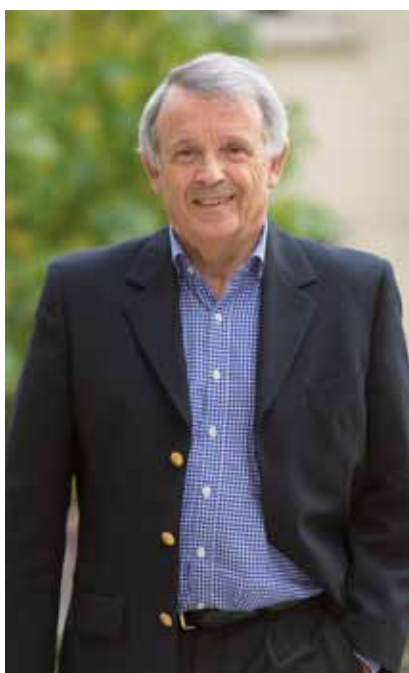
EDITORIAL

Daniel Courtès, Président de l'OPH Courbevoie Habitat

Le 1^{er} septembre 2017, l'O.P.H. Courbevoie-Habitat, dont je suis le Président depuis le 18 octobre 2017, se trouve rattaché à l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, relative à la nouvelle organisation de la Métropole du Grand Paris.

Je tiens, pour commencer, à vous assurer que cette évolution administrative n'aura pas d'incidence sur vos conditions de logement.

Dans la continuité de l'action menée par Christiane RADENAC, à qui je veux rendre ici hommage, je veillerai à garantir l'entretien et la réhabilitation du patrimoine existant tout en impulsant de nouveaux projets afin notamment d'augmenter la part des logements sociaux sur notre commune.



Je serai également attentif à la qualité de vie et à la sérénité dans vos immeubles, en poursuivant la politique de résidentialisation amorcée qui devra s'accompagner de la mise en place généralisée de contrôles d'accès.

La sécurité, vous l'avez compris sera l'une de mes priorités.

Maire Adjoint de Courbevoie et Conseiller Départemental, j'aurai enfin à cœur d'être à votre écoute pour répondre au mieux à vos attentes.

Pour terminer mon éditorial, je tiens à vous présenter personnellement des vœux chaleureux et sincères, des vœux de bonheur et de santé, des vœux de réussite dans vos projets pour 2018.

Bien à vous

DOSSIER

La main tendue de la cellule sociale

ZOOM SUR...

Les loges sont maintenant connectées

C'EST PRATIQUE

**LE POINT
SUR LES TRAVAUX**



La main tendue de la cellule sociale

Le recrutement d'un second agent permet à la cellule sociale de l'Office de suivre de plus près les foyers qui sont confrontés à des difficultés financières.

Rencontre avec des agents qui ont à cœur d'aider les locataires du parc de l'OPH Courbevoie.



LA CELLULE SOCIALE ET CONTENTIEUX (OLIVIER VÉDIE ET JUDICAËL PRESNEAU)



JUDICAËL PRESNEAU

Éviter que les locataires ne se retrouvent en trop grande difficultés. Les aider à surmonter, au plus tôt, les situations difficiles qu'ils rencontrent. Tels sont les objectifs que poursuit la cellule sociale que supervise Francine Dili-gear, responsable Gestion locative à l'Office : « Notre but est d'intervenir dès les premiers impayés de loyers, explique-t-elle. Il ne faut pas attendre que les familles aient accumulé des dettes qu'elles ne pourront pas surmonter. »

Prévenir

« Le premier courrier que j'envoie est incitatif afin d'encourager les locataires à venir vers nous, précise Olivier Védie, chargé du précontentieux au sein de la cellule. Je fais tout, dans un premier temps, pour éviter d'avoir à transmettre le dossier à mon collègue, qui est chargé du contentieux. » Prévenir plutôt que guérir, telle pourrait être la devise du service, dont la porte est toujours ouverte : « Je reçois sur rendez-vous et sans rendez-vous, souligne Olivier Védie, recruté par l'Office en avril dernier. J'informe les locataires, j'évalue leur situation et je leur propose de faire une demande de délai de paiement ou de plan d'apurement. » Courrier, rendez-vous, mais aussi appels téléphoniques, la cellule alerte puis suit les familles : « Quelques semaines après le premier contact, je reviens aux nouvelles, poursuit Olivier Védie, je vérifie que le locataire a demandé un échéancier au trésor public. » Dans certains cas, lorsqu'il

s'agit de situations de surendettement, notamment, la cellule sociale oriente les locataires, pour qu'ils ne restent pas seuls avec leurs problèmes et pour qu'ils puissent les exposer à des interlocuteurs spécialisés, telles que les assistantes sociales du centre communal d'action sociale (CCAS) et de l'espace départemental des solidarités (EDS).

Comprendre

Quand la procédure à l'amiable n'a pas pu aboutir, le dossier est transmis à Judicaël Presneau, chargé du contentieux. En poste à l'Office depuis juin 2016, ce juriste de formation insiste sur l'approche humaine qu'il privilégie, lui aussi : « Je ne suis pas là pour juger une situation, prévient-il. Je dis toujours aux locataires que je leur tends la main. Je leur propose mon aide. »

Compréhensifs, les deux agents de la cellule sociale, qui cherchent à s'approprier les problématiques qui touchent les locataires – de plus en plus souvent des familles monoparentales ou de jeunes retraités qui voient leurs revenus chuter – sont aussi missionnés pour faire respecter la loi, ce qui les oblige à appliquer les règles fixées dans chaque bail. Si celles-ci autorisent à ouvrir une procédure à partir de 3 mois d'impayés, les locataires ont intérêt à se présenter à l'Office le plus tôt possible.



Éviter l'expulsion

Judicaël Presneau, qui gère actuellement 200 dossiers en contentieux, établit, dans un premier temps, un commandement de payer, pour obtenir un échéancier auprès du trésor public. Puis, si les choses ne s'arrangent pas, le dossier entre en phase d'assignation devant le tribunal d'instance. La décision d'expulser intervient, enfin, en dernier recours. « Notre but est de faire du recouvrement, d'obtenir que le loyer soit payé, pour ne pas en venir à l'expulsion, qui malheureusement peut arriver lorsque toutes les voies amiables ont été épuisées, martèle Judicaël Presneau. » C'est justement pour se donner les moyens de privilégier toutes les étapes préalables, y compris dans le contexte actuel de crise économique et sociale, que la cellule sociale a doublé ses effectifs.

1 / Adaptation au handicap

La cellule sociale de l'Office est aussi chargée d'instruire la partie sociale des quelques 20 demandes annuelles d'adaptation des sanitaires pour les rendre accessibles aux personnes en situation de handicap. Olivier Védie et Judicaël Presneau rencontrent les locataires et réunissent les justificatifs nécessaires. L'Office fait ensuite réaliser les travaux, une participation financière peut être demandée aux habitants, en fonction de leurs revenus.

2 / Médiation en faveur du bien vivre ensemble

Recruté en avril 2017, Olivier Védie gère également les conflits entre locataires. Il a organisé 50 médiations depuis son arrivée : « J'expose la situation rapidement, puis je leur dis qu'ils sont capables de communiquer entre eux, confie Olivier Védie. Le plus souvent, c'est un problème de communication, une fois qu'ils ont tout mis à plat, ça va mieux ». Un mois après la rencontre, l'agent de l'OPH appelle les protagonistes pour faire un bilan. Le plus souvent, les choses se sont arrangées. Sur 50 dossiers, seulement 2 ont été transmis au conciliateur de justice, ces derniers mois.



LOGE 32 RUE DE L'ALMA

Zoom sur...

Les loges sont maintenant connectées

L'informatisation des loges est désormais effective : les gardiens ont à leur disposition un ordinateur et une imprimante, ce qui leur permet de saisir, de façon harmonisée, leurs rapports mensuels et de les expédier par mail. Le gain de temps est également réel quand l'Office a besoin de diffuser une note dans les résidences. Les 37 gardiens de l'Office ont suivi une formation pour maîtriser ces nouveaux outils.

Le point sur les travaux

Travaux en cours, dans les coulisses d'Aristide-Briand...

Isolation thermique par l'extérieur, changement des colonnes d'évacuation, révision des gaines techniques, installation d'une ventilation mécaniquement contrôlée (VMC), remplacement des portes du hall et sécurisation des accès... les habitants des 45 logements de la résidence Briand vont assister, au cours du premier semestre 2018, à la modernisation de leur bâtiment. Coût prévisionnel : 1,1 million € TTC.



RÉSIDENCE BRIAND

... et en façade de La Balance

Des menuiseries extérieures en PVC (avec volets roulants à l'intérieur) seront installées en 2018 dans les 126 logements et dans les parties communes de la résidence La Balance. La fin de ces travaux est prévue pour fin 2018. Coût prévisionnel : 400 000 € TTC.

C'est fait !

Les travaux réalisés en 2017 sur les bâtiments de la rue Jean-Baptiste Charcot rendent cette résidence, construite en 1956, plus performante sur le plan de son isolation et de ses consommations. La peinture des parties communes a également permis de lui donner un coup de jeune ! La rénovation de la résidence Lorraine, amorcée en 2014, s'est également achevée en 2017 avec la peinture des parties communes, mais aussi le remplacement des portes palières de ses 113 logements. Importante en termes de sécurité incendie et de sûreté des logements, cette opération a aussi été menée dans les résidences Verseau, Deschanel et Dieppe, en toute fin d'année 2017.

En projet, la réfection de la résidence Colombes

Comme ce fut fait récemment à Charcot, la résidence Colombes va connaître d'importants travaux, à partir du printemps 2018 : isolation thermique par l'extérieur, changement des menuiseries extérieures des logements et des parties communes, réfection de la plomberie et des équipements sanitaires qui en ont besoin, installation d'une VMC, révision des gaines techniques... Les travaux dureront un an. Coût prévisionnel : 1,6 million € TTC.

Avertissement

Nous vous rappelons que, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), la sous-location ou la location saisonnière de tout ou partie de votre appartement est formellement interdite dans un logement social, et ce pour n'importe quelle durée.

Une telle pratique constitue un abus de confiance vis-à-vis de l'Office qui a la possibilité

d'engager sans délais une procédure judiciaire visant la résiliation de bail et de déposer une plainte pouvant entraîner des poursuites pénales.

Nous vous rappelons que les locataires sont responsables de l'occupation du logement qu'ils louent. L'Office procède à des contrôles réguliers et se montre particulièrement vigilant pour mettre fin à toutes pratiques illégales.

C'est pratique

Ayez le réflexe Youpi !

Téléchargeable gratuitement pour les appareils fonctionnant sous IOS ou ANDROID, l'application Youpi pour smartphones met 3 modules à votre disposition : la rubrique « services » vous tient au courant de la disponibilité de votre (vos) ascenseur(s) ; le module « contacts » vous permet d'accéder aux numéros des sociétés en charge de leur entretien et du dépannage ; et grâce à l'onglet « actualités » vous recevez des informations de la part de l'Office.

Passez au prélèvement automatique !

Le prélèvement automatique de vos loyers vous simplifiera la vie : pour en bénéficier, demandez un formulaire à l'Office, remplissez-le et renvoyez-le. En fonction de votre choix, votre compte sera débité du montant de votre loyer le 5 ou le 10 de chaque mois.

Places de parking disponibles

L'Office dispose de 200 places de parking, principalement situées dans les résidences La Frégate et Ségoffin. Le prix mensuel est compris entre 52 € et 71 €. À saisir dès maintenant.

OPH
COURBEVOIE HABITAT
EPT PARIS OUEST- LA DEFENSE

1 rue Massenet
92400 COURBEVOIE
Tél. : 01.47.89.46.46
contact@courbevoie-habitat.fr
www.courbevoie-habitat.fr