

ENTRETIEN ANNUEL DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES GAZ ET DES CHAUFFE-BAINS GAZ - POURQUOI EST-CE OBLIGATOIRE ?

Chaque année, CACHAN HABITAT, dans le cadre d'un contrat de maintenance, fait réaliser par un prestataire agréé une opération de vérification du bon fonctionnement des chaudières individuelles gaz et des bains gaz qui équipent vos logements.

Cette opération est obligatoire dans le cadre de la prévention des risques d'intoxication au monoxyde de carbone et de sécurité incendie.

Au-delà, le correct entretien améliore la performance de l'installation de chauffage ; ce qui induit des économies d'énergie.

Les dates de campagne d'entretien sont affichées dans vos halls. Si vous n'avez pas pu vous rendre disponible et n'avez pas laissé vos clés à la gardienne (ou au gardien), vous serez avisés d'une deuxième date de passage.

Si vous étiez absent une deuxième fois, nous serions obligés de vous mettre en demeure afin de nous laisser pénétrer dans votre logement, voire d'entamer des procédures pour vous y contraindre ; ce qui est fastidieux et coûteux.

Mieux vaut donc dans l'intérêt de tous de permettre le correct déroulement de cet entretien annuel.

TRÈS BIENTÔT DU NOUVEAU SUR LE RÈGLEMENT DE VOS LOYERS

La loi ELAN de novembre 2018 impose aux Offices Publics de l'Habitat qui étaient encore en comptabilité publique (qui avaient donc encore une Trésorerie) de passer en comptabilité de commerce. CACHAN HABITAT opérera ce changement au 1^{er} janvier 2020.

À compter de cette date, la Trésorerie d'Ivry n'encaissera plus aucun loyer pour le compte de CACHAN HABITAT et le compte bancaire de CACHAN HABITAT aura changé.

Dès lors comment pourrez-vous régler vos loyers ?

Vous réglez par prélèvement

- Vous n'aurez aucune démarche à effectuer. Nous dirigerons simplement vos prélèvements sur notre nouveau compte bancaire.

Vous réglez par carte bancaire ou espèces à La Poste

- Pour le moment également, aucune modification n'est prévue du fait du passage en comptabilité de commerce. Nous envisageons

à moyen terme de permettre le paiement par carte bleue à partir d'internet.

Vous réglez par chèque

- C'est sans doute pour cette modalité de paiement qu'il pourrait y avoir le plus de changements. Nous étudions la mise en place d'un service de traitement externalisé des chèques. Si ce service était mis en place, les chèques seraient envoyés à un centre de traitement avec un coupon-TIP permettant d'identifier le locataire concerné ; centre de traitement qui nous donnerait ensuite l'information automatisée du règlement.

Vous aviez un plan d'apurement avec un virement d'office

- Nous étudierons avec vous les modalités de paiement adaptées.

Vous souhaitez mettre en place un plan d'apurement

- Ce sont désormais nos services qui mettront ces plans en place avec vous.

Nous reviendrons vers vous avant la fin de l'année pour vous communiquer l'ensemble des données relatives aux modalités de paiement.

Nous rappelons cependant que la modalité la plus simple de paiement demeure le prélèvement automatique qui concerne aujourd'hui plus de 65% d'entre vous.

- aucune manipulation donc pas de risque d'erreur ou de retard de traitement.

- souple puisque 3 dates vous sont proposées : 5, 15 et 20 du mois suivant.

- simple à mettre œuvre : souscription par simple demande auprès de votre gestionnaire locative

Résidences Lours, Rude, Tassigny, Moulin de Cachan, Camus, Leclerc, Sangnier, Montreuil, Ronsard : Mme Cécile CARUSO 01 46 15 70 06

Autres résidences : Mme Aline DA CRUZ 01 46 15 70 03

TRAVAUX DE LA PLAINE III

La réhabilitation des logements et les travaux d'isolation thermique par l'extérieur de cette résidence de 500 logements progressent plus vite que prévu.

Les travaux dans les logements devraient être terminés au premier trimestre 2020 et les travaux sur les façades/parties communes sont prévus d'être achevés fin 2020.

Pour ces derniers, plus précisément :

- Avenue de Lattre de Tassigny et Rue Albert Camus : travaux en cours terminés avant la fin de l'année 2019



LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR AVANCENT ! (FAÇADES AVANT ET ARRIÈRE DE TASSIGNY)

- Allée Ronsard : travaux prévus du dernier trimestre 2019 au premier trimestre 2020

- Allée Pierre de Montreuil : travaux prévus sur le premier quadrimestre 2020

- 2/4 rue Marc Sangnier : travaux prévus sur le premier semestre 2020

- Avenue de la Division Leclerc : travaux prévus de mars à décembre 2020.

Nous vous rappelons que GTM dispose d'un bureau de chantier/accueil des locataires au 9 Allée Ronsard ouvert de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
Téléphone : 06 01 48 09 58

Nous vous rappelons également que l'OPH assure des permanences toutes les quatre semaines à la loge du 32 avenue de Lattre de Tassigny de 18h00 à 20h00 (les dates sont affichées dans vos halls) pour tout échange que vous souhaiteriez sur le déroulement des travaux.

Chantier et insertion

Un chantier de cette durée et de cette taille est l'occasion pour la Ville de CACHAN, la mission locale, le centre socio-culturel de La Plaine, CACHAN HABITAT et GTM de mener un travail de partenariat pour permettre l'accueil de personnes en insertion professionnelle sur le chantier ou sur d'autres chantiers.

Sont actuellement accueillies (directement ou par le biais d'une entreprise d'insertion) : des personnes en charge de l'entretien de la base vie, de travaux électriques, de travaux de plomberie et de relations locataires (pour ce dernier poste à Bagneux). Il s'agit majoritairement de jeunes entre 18 et 26 ans, venant des villes de CACHAN, ARCUEIL et VILLEJUIF.

Au total, ce seront 10 000 heures à pourvoir au titre de ce dispositif.



SOUVENIRS D'UNE BELLE JOURNÉE AUTOUR DU CHANTIER LE 8 JUIN 2019 ORGANISÉE PAR LE CSC LA PLAINE AVEC LE SOUTIEN DE GTM, EN PRÉSENCE DE MME LA MAIRE DE CACHAN HÉLÈNE DE COMARMOND ET DE MME LA PRÉSIDENTE DE CACHAN HABITAT EDITH PESCHEUX. CRÉDIT : DR

DES NOUVELLES DES AUTRES TRAVAUX

- 39/41 Tassigny - fermeture du porche : réalisée en avril 2019

- 14 Marc Sangnier - isolation thermique par l'extérieur : première réunion de présentation du projet architectural aux locataires dans la première quinzaine de décembre pour une mise en œuvre des travaux, après mise en concurrence, au premier trimestre 2020.

- Courbet :

- Réfection des halls et des boîtes aux lettres des petits bâtiments à compter d'octobre 2019

- Changement des portes de caves à compter de novembre 2019 (porte-témoin en octobre 2019) et peinture des couloirs de caves à venir dans le cadre d'un chantier jeunes.

- Tassigny impair - résidentialisation du parking, extériorisation du tri sélectif, réfection des espaces extérieurs et aire de jeux : sélection de l'entreprise en novembre 2019 et début des travaux fin 2019 ou début 2020.

- Moulin de Cachan - Travaux dans les logements : sélection de l'entreprise en décembre 2019 et début des travaux début 2020.

- Courbet/ Belgrand / Lours : installation de vidéo-protection dans les halls des grands bâtiments. Entreprise sélectionnée en octobre 2019. Début des travaux entre fin 2019 et début 2020.

MODERNISATION ET EXTENSION DE LA VIDÉO-PROTECTION

Des travaux de modernisation et d'extension de la vidéo-protection de vos résidences vont être réalisés sur 3 ans à compter de 2020 :

- Modernisation car choix de matériaux et de process techniques plus performants (tant pour les résidences déjà équipées, que pour les résidences à équiper)

- Extension car ces équipements seront installés dans les bâtiments hauts de La Plaine (Tassigny impair, Belgrand, Lours, Rude, 2/4 et 14 Marc Sangnier, Division Leclerc et du Côteau (Courbet) pour prévenir les occupations des halls, des sous-sols et accès aux toits.

Cette opération est réalisée dans le cadre d'un groupement de commandes avec la Ville de Cachan, afin notamment de bénéficier de conditions économiques optimisées ; l'attribution du marché ayant été validée le 3 octobre 2019 par le Conseil Municipal de la Ville de Cachan.



DÉSINSECTISATION ET DÉRATISATION

Nous constatons des recrudescences d'infestations notamment d'insectes, ainsi que l'apparition de puces ou punaises de lit (phénomène commun à l'Île-de-France).

Nous avons souscrit des contrats pour la dératisation et la désinsectisation de vos logements et des parties communes de vos résidences.

S'agissant de la désinsectisation, le fonctionnement est simple :

- il y a un passage annuel dans tous les logements
- vous vous inscrivez au passage mensuel auprès de votre gardien(ne) selon vos besoins
- en cas d'infestation, nous pouvons imposer des passages dans toute une cage d'escalier ou dans tout un immeuble
- les dates de passage sont affichées à l'avance dans les halls.

En cas d'infestation, nous pouvons programmer des nébulisations ou pulvérisations (une notice vous expliquant le fonctionnement de ce traitement vous sera remise et nous conviendrons d'un rendez-vous de traitement).

Pour les puces et punaises de lit, il existe un traitement. Pour être suivi d'effets et parvenir à l'éradication des puces et punaises, il

convient d'en respecter intégralement les conditions. Dans ce cas également, une notice vous sera remise et le traitement est effectué sur rendez-vous.

Pour que cela fonctionne, quelques conseils communs à la désinsectisation et à la dératisation :

Pour éviter la prolifération :

- ne pas stocker de déchets ou de nourriture à l'air libre
- mettre vos déchets dans un sac fermé hermétiquement avant de les mettre dans le vide-ordure
- ne pas jeter de déchets par les fenêtres
- ne pas nourrir les pigeons (cela nourrit aussi les rats)
- aérer les logements pour éviter l'humidité propice au développement des insectes.

Pour éradiquer les insectes :

- permettre systématiquement l'accès à votre logement pour la réalisation des traitements (à défaut nous entamerons une procédure judiciaire et demanderons l'imputation des frais à votre charge)
- désencombrer votre logement.

ENQUÊTE D'OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS) ET ENQUÊTE RELATIVE AU SUPPLÉMENT DU LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

L'enquête sur l'occupation du parc social a été instaurée par la loi du 4 mars 1996. Cette loi impose aux bailleurs de transmettre au préfet, des renseignements statistiques après réalisation d'une enquête auprès des locataires. Ces renseignements ont vocation première à alimenter un rapport national sur l'occupation du parc et son évolution transmis au Gouvernement puis au Parlement.

Cette enquête a lieu tous les deux ans et vous recevrez, en novembre 2019, un formulaire à nous retourner accompagné de justificatifs. Si vous ne répondez pas, nous devons appliquer des pénalités de 7,62€ pour chaque mois de retard.

Si vous êtes en secteur soumis au SLS, vous recevrez une enquête relative au SLS, qui vaut enquête OPS (vous n'aurez donc qu'une enquête à remplir). L'enquête SLS vous sera également envoyée en novembre 2019.

Le SLS vise, dans les secteurs où il s'applique, à majorer le loyer des logements sociaux pour les ménages dont les ressources excèdent de 20% ou plus les ressources plafonds des mêmes logements sociaux.

Concernant le patrimoine de CACHAN HABITAT-OPH, les adresses et secteurs suivants sont concernés par l'application du SLS :

- Le Centre-Ville : rue Cousté, rue du docteur Hénouille, rue Etienne Dolet, rue Guichard, rue Camille Desmoulins, rue François Delage, Place Eustache Deschamps, rue Mirabeau, avenue Dumotel, avenue Louis Georgeon
- Le Côteau : rue des Saussaies, allée des Arts

Ces résidences représentent 463 logements, soit 23,8% des 1 946 logements familiaux sociaux qui composent désormais le patrimoine de CACHAN HABITAT-OPH.

Les logements non soumis au SLS (1 483 logements) sont très majoritairement situés à La Plaine et accessoirement au Côteau (124 logements de la résidence Courbet), secteurs dont les locataires ont des ressources majoritairement plus faibles que dans les secteurs soumis au SLS.

Cette exonération avait été portée par les élus municipaux de Cachan dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre. Elle facilite ainsi le maintien dans le quartier de La Plaine et dans l'Allée Gustave Courbet de locataires dont les ressources excèdent les plafonds des logements sociaux.

Comment est calculé le supplément de loyer de solidarité ?

Il est schématiquement calculé en appliquant à la surface habitable du logement une valeur de loyer supplémentaire ; valeur déterminée par le dépassement du plafond de ressources.

Le SLS est donc d'autant plus élevé que le dépassement des plafonds de ressources est important et que la surface du logement est grande.

Le montant du SLS est plafonné le cas échéant. En effet, le montant mensuel du loyer (hors charges) majoré du SLS ainsi obtenu doit être inférieur à 30% des revenus mensuels du ménage (obtenus en divisant par 12 le montant du revenu fiscal de référence qui figure dans l'avis d'imposition).

Quelle que soit votre situation, il est très important de répondre à l'enquête ressources pour éviter une taxation provisoire élevée et des frais de 25€ en sus.

Pour vous situer par rapport aux plafonds de ressources :

Les plafonds de ressources **provisaires** au 1^{er} janvier 2020 sont indiqués ci-après :

Personnes fiscalement à charge occupant le logement	PLUS	PLS*
1	24 005	24 007
2	35 877	35 879
3	43 127	43 128
4	51 659	51 660
5	61 154	61 156
6	68 817	68 818
Par personne supplémentaire	7 668	7 669

* concerne exclusivement le 30 avenue Dumotel (plafonds plus élevés car loyers plus élevés)

PLACES DE STATIONNEMENT

CACHAN HABITAT dispose d'un parc de stationnement de l'ordre de 1 200 places à ce jour.

Il reste des places disponibles !

	Tarifs mensuels
Courbet résidentielisé (extérieur)	10 €
Moulin de Cachan résidentielisé (extérieur)	10 €
Lours résidentielisé (extérieur)	10 €
Belgrand 44 résidentielisé (extérieur)	20 €
2 Belgrand résidentielisé (exclusivement PMR)	10 €
Rude (souterrain) et 32 emplacements motos	30 €
Ronsard résidentielisé (extérieur)	10 €
Division Leclerc résidentielisé (extérieur)	10 €

Pour louer une place, prendre contact avec :

Parkings Moulin, Lours, Rude, Ronsard, Leclerc, Poulets : Mme Cécile CARUSO au 01 46 15 70 06

Autres parkings : Mme Aline DA CRUZ 01 46 15 70 03

	Tarifs mensuels
Centre commercial des Poulets (souterrain)	30 €
Guichard Hénouille (souterrain)	30 €
Mirabeau (souterrain)	30 €
Guichard Desmoulins (boxes dont 8 boxes motos)	de 61,63 à 113,61 € + charges
Delage Guichard (souterrain)	30 €
Saussaies (extérieur)	10 €
Saussaies (boxes)	63,56 € + charges
Dumotel (souterrain)	30 €

Quelques règles à connaître :

- Un emplacement ne peut recevoir qu'un véhicule
- Celui-ci doit être assuré et en état de rouler (pour des raisons de sécurité, notamment incendie).
- Rien d'autre ne peut être entreposé dans l'emplacement (pour les mêmes raisons que précédemment).



BOÎTE À LIVRES

A l'initiative de la Ville de Cachan, nous accueillons avec plaisir sur notre patrimoine un meuble de dépôt/emprunt de livres en libre accès, à l'angle de la Division Leclerc et la rue Sangnier. Des ouvrages sont déjà échangés avec un beau succès.

Sous la Présidence de Mme Edith PESCHEUX, siègent aux conseils d'administration de l'OPH pour vous représenter :

Marie-Claude NOTTE (CNL), Lionel JEANJEAN (CNL), Albane MERVELET (CNL), Catherine BUSSON (CGL), Miguel DONGUY (CGL)

La lettre de CACHAN HABITAT OPH - Maison des Services Publics 3 rue Camille DESMOULINS - 94230 Cachan - Tél : 01 46 15 70 00

Directeur de la publication : Mme Edith PESCHEUX - Rédaction : Cachan Habitat OPH - Création : Graph'idée

LA LETTRE

Lettre d'information n°31

octobre 2019

EDITO



OPIH-2021

OFFICE PUBLIC INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT
CACHAN HABITAT - KRÉMLIN-BICÈTRE HABITAT - OPALY

La loi Elan, votée en novembre 2018, impose une recombinaison des organismes de logements sociaux, et plus particulièrement celui des offices publics locaux. Face à cela, les 4 maires des villes de Cachan, Arcueil, Gentilly et Kremlin-Bicêtre et les 3 président(e)s des OPH Cachan habitat, Opaly et Kremlin-Bicêtre Habitat, ont affirmé leur volonté de maintenir un office public du logement social pour continuer à offrir un service de proximité de qualité à l'ensemble des locataires et poursuivre le développement du logement social dans les 4 villes pour répondre à la demande grandissante de logements sociaux. Nous avons pu échanger sur ce projet lors d'une réunion publique le 13 mai dernier.

Depuis cette réunion, les conseils municipaux des 4 villes ont émis un avis favorable sur le projet de constitution d'un office public intercommunal en décidant de mettre en commun des valeurs fortes au service des locataires et des habitants des 4 communes : répondre à la demande de logement social en veillant à la mixité sociale, permettre le parcours résidentiel, mener une politique de gestion sociale, être un acteur du développement durable, animer et assurer la tranquillité des quartiers, associer les locataires à l'amélioration et la gestion de leur cadre de vie, assurer le bon entretien et la maintenance du patrimoine, et enfin continuer à refuser la vente des logements sociaux qui constituent une richesse pour nos communes et leurs habitants.

Fin septembre, les conseils d'administration des 3 offices ont confirmé leur volonté de créer un office intercommunal du logement social au service des 4 villes au 1^{er} janvier 2021.

Un autre point d'actualité concerne les APL : le gouvernement poursuit ses objectifs de diminution du budget de l'Etat consacré au logement social en prévoyant la révision des modalités de calcul de l'APL au mois de janvier 2020 : les nouveaux barèmes seront calculés à partir des 12 derniers mois glissants au lieu des revenus de l'année n-2. Cela va provoquer une baisse de l'APL pour certains d'entre vous. Nous reviendrons vers vous en décembre pour plus de précisions sur ces changements.

Enfin, CACHAN HABITAT poursuit les travaux pour améliorer votre confort et votre cadre de vie et plus particulièrement avec les travaux très importants réalisés à la Plaine 3 avec un rythme plus rapide que prévu.

Nous espérons que vous en serez satisfaits.