



- **L'éditorial du Président**
- **Réparations locatives**
Explications...
- **Fête des voisins**
Vive 2009
- **Visites d'immeubles**
Bien se connaître
- **Solidarité**
- **Une exposition appréciée**
- **ADAJE**
Mode d'emploi

Nouvelle équipe, Nouveaux usages

Elus sur la liste conduite par Jacques Salvator, Changer à Gauche, le 17 mars dernier nous avons souhaité donner une nouvelle impulsion à l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers.

Vis-à-vis des locataires tout d'abord en changeant la manière de venir leur rendre visite.

Les traditionnelles assemblées de locataires programmées par l'équipe précédente ont été maintenues. Ces réunions permettent aux locataires d'échanger avec le responsable de quartier : M. Thomas Costa, quartier 1, M. Miguel Prudencio, quartier 2 et M. Marc Petitpas pour le quartier 3, (voir détail des quartiers dans le journal Cités n°67).

Cependant, les élus (Président, Vice-président et administrateurs) ont souhaité venir directement à la rencontre des locataires.

Ainsi le 30 mai dernier, une première visite a été organisée avec les locataires du 19-21-23 rue de l'Union et du 3 et 11 rue Bordier. Ils ont pu à cette occasion me rencontrer pendant plus de 3 heures pour échanger sur les difficultés rencontrées mais aussi sur les avancées obtenues. Une nouvelle visite est ainsi programmée le 27 juin (cf. article page 3).

D'autres administrateurs ont accompagné le Maire dans différentes «maraudes». Ces maraudes se déroulent de 22h30 à tard dans la nuit.

Jacques Salvator a ainsi visité la Cité République, Félix Faure.

Notre souhait est de continuer à diversifier les occasions de rencontres directes avec les

locataires, dans les bureaux d'accueil, dans les halls, sur les paliers, pour échanger avec vous.

Vis-à-vis des salariés de l'Office Public de l'Habitat (OPH) et des gardiens en particuliers en engageant une réflexion avec eux sur le service rendu aux locataires. Ainsi, j'ai réuni lundi 9 juin l'ensemble des personnels pour leur présenter les nouvelles orientations. Un groupe de travail réunissant la direction et les agents concernés (responsable de bureau d'accueil et agents de proximité) travaillera dans les semaines à venir sur l'amélioration de l'accueil et du service rendu aux locataires.

Beaucoup reste encore à faire, mais nous sommes déterminés à vous rendre un service public de qualité. Le mois de mai a été le mois de la fête des Voisins à laquelle l'Office s'est associé pour la première année. Gageons que cette initiative fera des émules et que de nouveau les locataires se donnent rendez-vous sur le palier, dans le hall, dans les espaces publics pour partager un moment de convivialité. N'hésitez pas à demander conseil et appui aux bureaux d'accueil ou au siège de l'Office pour organiser de telles initiatives sans attendre le 30 mai 2009.

Malheureusement, le mois de mai a également été endeuillé par le décès d'un très jeune enfant. Permettez-moi en votre nom à tous de renouveler à la famille nos plus sincères condoléances et notre entière solidarité dans la période difficile qu'ils traversent.

Ugo Lanternier

*Président de l'Office Public
de l'Habitat d'Aubervilliers
Adjoint au Maire*

LES REPARATIONS LOCATIVES

Un robinet qui fuit, une chasse d'eau qui coule, une chaudière en panne...

Au quotidien, les réparations locatives restent source de litiges entre le locataire et l'Office.

Ces petites réparations incombent-elles au locataire ou à l'Office ?

Côté législatif, la liste semble bien établie mais dans la réalité, c'est tout autre chose.

« Cités » essaie de répondre à ce casse-tête que sont les réparations locatives..., et dans le doute vous invite à prendre conseil auprès de votre bureau qui vous renseignera utilement.

Entretien son logement **Quelques conseils**

“Petites fuites, Grandes factures”

Un robinet qui goutte :
35 m³/an

Un filet d'eau qui coule :
140 m³/an

Une chasse d'eau qui fuit :
20 m³/an

Décelez rapidement les fuites

Si vous êtes équipé d'un compteur, relevez-le le soir, avant de vous coucher, et vérifiez-le le matin avant d'avoir fait couler l'eau.



Vérifier vos robinets

Si les chiffres ont changé, il y a risque de fuite dans votre installation. Vérifiez les robinets, la chasse d'eau, le ballon d'eau chaude...

Ventilation

Le système de ventilation est conçu pour votre bien-être et

vos hygiène. Il renouvelle l'air de vos pièces.

- Ne bouchez surtout pas les grilles d'entrée d'air frais et les bouches d'extraction.

- Nettoyez-les régulièrement, vous éviterez moisissures, condensation et inconfort.

Il est important d'aérer les pièces où l'on retrouve le plus de vapeur d'eau: cuisine, salle de bain.

Entretien des sols

Veillez à utiliser les produits adaptés à la nature de chaque sol.

Entretien des papiers peints

- Décollez le papier peint existant avant d'en changer.

- Ne jamais tapisser les plafonds.

Chauffage

En cas de chauffage individuel, pensez à chauffer toutes les pièces du logement à 19° en moyenne.

C'est une précaution indispensable pour éviter l'apparition de moisissures.

Travaux

Rappelons que dans la mesure du raisonnable, l'Office ne vous interdira pas d'aménager votre appartement.

Mais toute transformation doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Office.

Pendant toute la durée du bail, des obligations s'imposent à l'Office et au locataire.

L'Office est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état, les équipements mentionnés au contrat de location devant fonctionner.

Le décret du 26 août 1987 énonce une répartition légale bailleurs/locataires qui semble claire.

L'Office prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (exemple : fenêtres détruites par la tempête de décembre 1999).

Des réparations locatives qui vous incombent

Les réparations à la charge du locataire désignent l'ensemble des travaux d'entretien courant du logement et éventuellement des équipements mentionnés dans le contrat de location établi conformément à ce décret.

En cours de location, le locataire a pour obligation d'entretenir son logement et

d'effectuer toutes les petites réparations (changer un joint usagé ou une poignée de porte cassée, par exemple).

Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour éviter la dégradation du logement et de ses équipements ainsi que des parties extérieures à usage privatif.

Le décret du 26 août 1987 fixe la liste officielle des réparations locatives à la charge du locataire. Elles peuvent se résumer en trois grands points.

- Les parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif telles que les jardins privatifs, les terrasses.

- Les ouvertures intérieures et extérieures telles que portes et fenêtres.

- Les parties intérieures.

Du côté des parties extérieures, cela concerne l'entretien courant des allées et des terrasses, la taille et élagage des arbres et arbustes, l'entretien des auvents, terrasses et marquises, l'enlèvement de la mousse et des autres végétaux et le désengorgement des conduits d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières.

En ce qui concerne les ouvertures intérieures et extérieures telles que les portes et les fenêtres, il



Attention à l'humidité

ne faut surtout pas oublier de graisser régulièrement les gonds, paumelles et charnières, réparer les boutons et poignées de portes, crémones et espagnolettes, remplacer les vitres détériorées.

Mais le locataire doit aussi entretenir les stores notamment le remplacement des cordes, poulies ou quelques lames.

Bien sûr, il ne faut pas non plus oublier de graisser les serrures et verrous de sécurité.

Dans le logement, les plafonds, les murs et cloisons doivent être maintenus en état de propreté. Les locataires doivent également effectuer les menus raccords de peinture et tapisseries, la remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique et reboucher les trous avant le départ des lieux.

Attention les sols (parquets, moquettes et autres revêtements), sont sous votre responsabilité. Un encaustiquage et un entretien courant de la vitrification sont conseillés.

Le remplacement de quelques lames de parquet, la pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous sont également à la charge du locataire.

Sans faire un inventaire fastidieux, les réparations locatives à charge du locataire concernent aussi les placards et menuiseries, les éviers et appareils sanitaires (nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches) et les équipements d'installations d'électricité (remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux, etc...).

Les réparations locatives résultent de l'entretien courant et des menues réparations liées à l'usage normal du logement et de ses équipements.

Ces réparations sont à la charge de l'occupant.



Entretien de la robinetterie Maintenance et remise en état

L'entreprise missionnée par l'Office, doit la maintenance et la remise en état sans limitation, de la robinetterie et des organes de coupure du logement et du bâtiment.

L'entreprise est donc chargée d'entretenir, de réparer et de maintenir en parfait état de fonctionnement : la robinetterie, les équipements de la chasse d'eau et notamment les joints d'étanchéité entre le réservoir et la cuvette, le mécanisme proprement dit (alimentation et évacuation), y compris les mécanismes «dits» silencieux et à vitesse d'eau, le flotteur, le robinet d'arrêt et les joints en fibre en amont et en aval de celui-ci, les robinets d'arrêts d'eau chaude et d'eau froide avant et après compteur, même en gaine palière, les robinets, les mitigeurs et/ou mélangeurs de tous les équipements sanitaires, les cols de cygnes, les robinets eau froide pour machines à laver, les robinets auto perceurs installés par les locataires sur les réseaux eau froide du logement qui seront remplacés par des robinets de puisage, les siphons de baignoire, évier et lavabo, les pommes de douches et leurs flexibles, les joints de raccord sur les tuyaux d'alimentation en eau.

A sa charge également, la suppression des fuites d'eau, le remplacement de tous les joints, le nettoyage des appareils, le remplacement des petites pièces détachées : têtes de robinets traditionnelles ou têtes céramiques pour les mélangeurs, etc.....

Annuellement, l'entreprise vérifie le bon état de fonctionnement des installations. Et chaque année, 1/3 des joints silicone sur tous les équipements sanitaires sont refaits sur le parc des logements de l'Office.

Dans ce marché, le remplacement des appareils sanitaires (cuvette, évier, baignoire,...) est exclu.

Bien sûr, les travaux entraînés par le vandalisme ne sont pas à la charge de l'entreprise.

Réalisés par vos soins, ces travaux évitent une éventuelle facturation lors de votre départ.

L'Office intervient pour vous

Pour d'autres réparations locatives qui vous incombent, l'Office a souscrit des contrats d'entretien dans un souci d'économie et de confort pour les locataires : contrat d'entretien des robinetteries, des chaudières et des chauffe-bains individuels au gaz... (Voir encadré ci-contre).

Le coût de cet entretien, vous incombant, payé par l'Office est imputé dans vos charges locatives.

Cela concerne toutes les interventions sur les canalisations d'eau (engorgements) ou gaz (entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération, remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Cela concerne également le chauffage et la production d'eau chaude et la robinetterie.

Rappelons que, lors de son départ, le locataire est tenu de restituer l'appartement et les annexes loués en bon état d'entretien.

Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage "anormal" du logement sont à la charge du locataire.

Dans ce cas, l'Office demandera le remboursement des frais engagés pour remettre le logement en état.

Celui-ci est fondé sur la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

De plus, l'Office pourra éventuellement demander une indemnité au titre de la privation de jouissance en raison de l'exécution des travaux.

Pour plus de précisions, Cités vous invite à vous rapprocher de votre bureau d'accueil qui vous conseillera utilement.

Rencontres Bien se connaître

«N'hésitez pas à cette occasion à venir me rencontrer pour que nous fassions plus ample connaissance», c'est dans ces termes que Ugo Lanternier, le nouveau Président de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers, Adjoint au maire invitait le 30 mai dernier, les locataires du quartier Vilette, à le rencontrer dans le cadre des visites d'immeubles des 19/21/23 rue de l'Union et des 3 et 11 rue Bordier.



Accompagné des techniciens de l'Office, le Président a tenu à visiter systématiquement les parties communes, un logement et engagé un dialogue intensif avec la quinzaine de locataires : insécurité, infiltration suite à la réhabilitation, éclairage extérieur, squat des halls par des groupes de jeunes et ascenseurs.

Cette rencontre fut l'occasion d'affirmer que sa priorité concerne le service rendu aux locataires en particulier et trouver des réponses pour améliorer la présence des gardiens dans les immeubles.

D'ores et déjà, une autre rencontre sur le secteur Charles Tillon, dans le cadre des visites d'immeubles des 112/120 rue Cochenec, 91/114/116 rue Charles Tillon, 6/8/10/12 rue Alfred Jarry et rue Adrien Huzard est prévue le 27 juin prochain à 9h30 au bureau d'accueil situé 114 rue Charles Tillon. Pour tous renseignements, contacter le responsable de quartier, Marc Petitpas au 01 48 11 54 65.



Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers

En dehors des horaires d'ouverture des bureaux d'accueil, les week-end et les jours fériés, un seul numéro d'urgence.

08 10 09 33 00

la fête des voisins

Immeubles en fête

mardi 27 mai 2008

Une première

Vive 2009 !

On ne peut pas dire que le beau temps était au rendez-vous. A l'initiative de plusieurs groupes de locataires, la fête avec ses voisins a pu se tenir aussi bien à la Maladrerie, Firmin Gémier ou la cité République.

Pour une première organisée par l'Office, la Fête des Voisins est en voie d'être plus forte en 2009.

La cité République en pleine réhabilitation, avait donné rendez-vous

aux locataires de l'immeuble. Autour de stands d'information et d'animation tenus principalement par les associations et les services municipaux qui agissent dans les domaines de l'enfance et de la jeunesse, plus de 80 personnes étaient au rendez-vous pour prendre le temps de mieux se connaître, de parler ensemble des enjeux de la rénovation



de la cité.

Souvent sur fond musical, les locataires, les enfants et les adultes ont partagé le verre de l'amitié et selon les endroits grignotés ensemble.

En sachant que presque tous ceux qui y goûtent une première fois, le refont l'année d'après, 2009 devrait être un bon cru.



ADAJE, mode d'emploi

Le Conseil général propose une nouvelle aide aux familles pour l'accueil des enfants de moins de 3 ans. Cette récente prestation, l'Allocation Départementale Accueil Jeune Enfant (ADAJE) fait partie d'une série de mesures prises par le Conseil général en faveur de l'accueil de la petite enfance.

Chaque mois, cette prestation est versée directement aux familles domiciliées en Seine-Saint-Denis employant une assistante maternelle agréée pour la garde de leur bébé.

Trois montants sont fixés : 50 €, 70 € et 120 €. Ils sont attribués selon le niveau de ressources des familles, le nombre d'enfants à charge et la composition du foyer.

Comment bénéficier de l'aide ?

Premier cas de figure, je fais déjà garder mon enfant de moins de 3

ans chez une assistante maternelle agréée et je suis, à ce titre, allocataire de la PAJE (Prestation d'Accueil du Jeune Enfant versée par la CAF) ou la MSA (Mutualité Sociale Agricole). Donc, selon mes ressources et le nombre d'enfants à ma charge, je bénéficie de l'ADAJE Seine-Saint-Denis.

C'est simple : la CAF et la MSA transmettent mes coordonnées au Conseil général et je reçois la prestation sur mon compte bancaire.

Deuxième cas de figure, je souhaite confier mon enfant de moins de 3 ans à une assistante maternelle agréée. Je choisis d'abord l'assistante maternelle puis je sollicite la PAJE auprès de ma CAF (www.caf.fr). La CAF ou la MSA transmettront mes coordonnées au Conseil général. Je bénéficierai de l'ADAJE selon la composition de mon foyer, mes ressources et le nombre d'enfants à ma charge. Je recevrai l'ADAJE sur mon compte bancaire.

LA FAMILLE DES RECYCLÉS

La Part de l'Art, en collaboration avec l'Office nous a offert une belle exposition nommée «La famille des recyclés».

Dans le hall de la mairie, les Albertivillariens pouvaient admirer la soixantaine de sculptures réalisées par les jeunes de 6 à 12



Douze affiches, que les locataires peuvent voir dans les entrées d'immeuble et qui invitent chacun d'entre nous à respecter l'environnement et lutter contre les incivilités qui entraînent des dégradations. Une expérience artistique intensive, animée tout au long de l'année par Annie et Françoise de l'association «La Part de l'Art».



ans du centre de loisirs Firmin Gémier, de la bibliothèque Paul Eluard du Landy, des 10/13 ans du quartier Vallès et ceux du secteur Charles Tillon.

«La famille des recyclés» est un projet conçu dans la continuité du concours d'affiches tenu en 2007.



Solidarité



Le mercredi 28 mai dernier, Aalyah, une petite fille de dix-huit mois, a fait une chute mortelle en tombant du 11^e étage d'une tour de la Villette où résidaient ses grands-parents.

Immédiatement alerté, le maire, Jacques Salvator, s'est rendu sur place, accompagné d'une délégation d'élus.

Dans ces moments pénibles, l'Office adresse à la famille et à leurs proches ses sincères condoléances et reste à leur écoute dans cette épreuve.

Erreur

Dans le dernier numéro de Cités, une erreur s'est produite dans le quartier 3 en ce qui concerne le responsable du bureau d'accueil du 38 rue Hémet qui est bien M. Tahar Zaddi et non M. Chemith qui est responsable du bureau d'accueil du 104 avenue Henri Barbusse

Bureau d'accueil

38 rue Hémet

Responsable : **M. ZADDI**

01 48 39 28 60

06 19 98 18 10

"Cités"

Directeur de publication
Ugo Lanternier

Edité à 9000 exemplaires par
l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers
Réalisation : IMPAM
03 22 95 62 03

Pour écrire à "Cités"

Libellez votre courrier à :
OPH "Cités"

122 rue André Karman
B.P.124

93303 Aubervilliers Cedex
Tél. : 01 48 11 54 00