[Info Patrimoine]

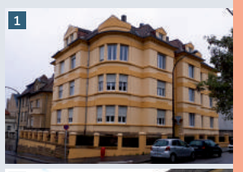
L'ACQUISITION/AMÉLIORATION : un enjeu pour L'OPH Metz Métropole

Mieux répartir territorialement le logement social et diversifier l'offre est une dimension importante du renouvellement urbain et répond à un enjeu patrimonial de moyen terme. En production neuve, le problème du foncier est un frein majeur.

L'une des voies consiste à développer l'acquisition/amélioration ou l'acquisition sans travaux afin d'offrir des produits adaptés à des demandes diversifiées (personnes âgées, isolées) ou permettant d'intégrer des personnes en difficulté en les logeant dans un tissu urbain approprié.

Que ce soit au regard de sa mission sociale ou de sa mission territoriale, notre Office doit renforcer son activité dans ces domaines s'il veut s'affirmer vis-à-vis des partenaires des collectivités locales comme un acteur majeur métropolitain, garant de la préservation du patrimoine et, mieux que le privé, capable d'intégrer les composantes sociales et économiques des projets.

1 METZ - 40 rue du 19 novembre
- 6 logements de type T4 et T5
- Maîtrise d'œuvre : Agence Henry Architecture
- Coût prévisionnel : 1 274 000 € TTC
- Date prévisionnelle de livraison : 2e trimestre 2021



2 METZ - 17 quai Paul Wiltzer
- 27 logements de petite typologie
- Maîtrise d'œuvre : Michel Patrick-Paul
- Coût prévisionnel : 3 700 000 € TTC
- **Label « BBC Rénovation »**
- Date prévisionnelle de livraison : septembre 2022

3 METZ - 67 boulevard de l'Europe
- 16 logements de type T1, T3 et T4
- Maîtrise d'œuvre : B.E.2C
- Coût prévisionnel : 1 900 000 € TTC
- Date prévisionnelle de livraison : décembre 2020

4 METZ - 1 bis rue du Coëtlosquet-29/31 rue Dupont des Loges
- 46 logements de type T1 à T5
- Maîtrise d'œuvre : Michel Patrick-Paul
- Coût prévisionnel : 7 225 000 € TTC
- Livraison : été 2020

5 MONTIGNY-LÈS-METZ - 14 bis rue du Général Franiatte
- 6 logements de type T2 à T4
- Maîtrise d'œuvre : B.E.2C
- Coût prévisionnel : 1 295 000 € TTC
- Date prévisionnelle de livraison : février 2021

6 MONTIGNY-LÈS-METZ - 4 et 6 rue de la Prévôté
- 12 logements de type T1 et T2
- Maîtrise d'œuvre : OPH Metz Métropole
- Coût prévisionnel : 854 500 € TTC
- Date prévisionnelle de livraison : novembre 2020

➜ Pour en savoir un peu plus :
Le **label « BBC Rénovation »** fait partie des labels « de haute performance énergétique » et certifie qu'un bâtiment donné consomme moins d'énergie que les bâtiments standards.

[Le Saviez-vous ?]

HLM-INFO.FR : tout savoir sur le logement social

Ce nouveau site d'information lancé par L'Union Sociale pour l'Habitat et destiné aux demandeurs de logements et locataires, apporte de nombreuses réponses en matière de démarches, droits et fonctionnement du logement social.
Huit rubriques clairement identifiées dont un simulateur d'éligibilité, de nombreux contacts utiles ciblés en fonction de la localisation géographique de l'internaute, une navigation intuitive, font de cette nouvelle adresse digitale un outil indispensable à tous les acteurs du logement social.

APL en temps réel

La réforme des APL, qui doit permettre leur calcul en temps réel par rapport aux revenus, entrera en vigueur le **1er janvier 2021**, après avoir été reportée à plusieurs reprises, du fait de la complexité de sa mise en place. Les aides seront calculées sur la base des douze derniers mois, c'est-à-dire de décembre 2019 à novembre 2020.
À ce jour, les APL sont calculées sur les revenus remontant à deux ans. Le nouveau mode de calcul ajustera les aides en fonction des revenus en temps réel. Si ceux-ci augmentent, les aides baissent. Si les revenus diminuent, les allocations croissent.
Cette réforme « aura un effet protecteur en période de crise, de chômage et d'activité partielle » comme l'a souligné notre Ministre déléguée au Logement Emmanuelle Wargon.

[Rappel]

Enquête annuelle Supplément de Loyer Solidarité : c'est maintenant mais c'est quoi ?

ENQUÊTE RESSOURCES ET SITUATION DES OCCUPANTS AU 1er JANVIER 2021

Petit rappel :
Ce dispositif, qui concerne tous les organismes HLM, permet aux locataires dont les ressources ont augmenté de conserver leur logement en s'acquittant d'un **S**upplément de **L**oyer de **S**olidarité ou **SLS**.
Les locataires qui y sont assujettis sont ceux dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social.
Une enquête, sous forme de questionnaire, permet (annuellement) aux Offices HLM d'identifier les locataires éligibles.

➜ **Précisons que cette enquête est obligatoire et uniquement envoyée aux locataires non bénéficiaires de l'APL ainsi qu'à ceux dont les logements sont situés hors Quartiers Prioritaires de la Ville ou QPV.**

Vous êtes concerné.e ? Alors n'oubliez pas de nous retourner votre formulaire pour le **31 décembre 2020**, faute de quoi, des pénalités vous seront appliquées conformément à la législation en vigueur.

➜ **La moindre question, le retour de votre formulaire, peuvent se faire par mail à l'adresse : gestion.locative@ophmetzmetropole.fr**

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT METZ MÉTROPOLE

OPH Metz Métropole
Directeur de la Publication : **Christian LACOUR, Directeur Général** | Rédaction : **Marie-Pia GAVINI/Claudine CHILINSKI, Directrice de la Communication**
Crédit photos : photothèque OPHMM - USH - @Istock - Karim SIARI
10 rue du Chanoine Collin - BP 20725-57012 METZ CEDEX 1 | Tél. : **03 87 75 03 40** | Dépôt Légal 4e trimestre 2020 - ISSN : 1639-2124 - Impression : EST IMPRIMERIE

[Temps Forts]

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT METZ MÉTROPOLE

LA LETTRE DES LOCATAIRES DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT METZ METROPOLE

NOVEMBRE 2020 - N° 69

Une rentrée citoyenne dans le plus grand respect des règles sanitaires

Vendredi 18 septembre 2020 :
Une Fête des Voisins « décalée » mais pas oubliée, organisée par l'agence Metz Centre Bellecroix, rue du 18 juin 40 : une après-midi festive, et ludique pour le bonheur de tous !

Samedi 3 octobre 2020 :
Sensibilisation des jeunes Woippiciens aux règles de respect et civisme, découverte de sports de combat, le tout en partenariat avec le CMSEA et la collaboration de l'Armée, la Police Nationale et Municipale, sans oublier les Sapeurs-Pompiers, toujours très sollicités !

AU QUOTIDIEN :
L'ASSURANCE HABITATION ..... P2 ET 3
INFO PATRIMOINE :
OPÉRATIONS AQUISITION/AMÉLIORATION, AGENCE METZ CENTRE BELLECROIX P4
LE SAVIEZ-VOUS ? :
HLM-INFO.FR, APL EN TEMPS RÉEL P4
RAPPEL :
ENQUÊTE SLS P4

[Édito]

© Karim SIARI

L'épidémie, le confinement et les conséquences sociales qu'elles entrainent, rendent encore plus important le rôle de l'habitat social, celui de notre office.
Etre logé décemment est indispensable pour affronter le présent et l'avenir seul ou en famille. Les missions de l'habitat social sont nobles et vos interlocuteurs ont de lourdes responsabilités.
Chaque jour, ils doivent trouver des solutions pour : accompagner une famille à créer son environnement où ses enfants pourront s'épanouir et bien travailler à l'école ; permettre au demandeur d'emploi d'évoluer dans un entourage propice à ses recherches puis à son développement professionnel ; proposer à chacune et chacun un logement adapté à ses besoins propres, ses difficultés, son âge, son handicap…
Depuis cet été, je multiple les visites de terrain, les rencontres. Je veux encore mieux connaître l'ensemble du patrimoine de l'office, ceux qui y travaillent, leurs contraintes et difficultés et ceux qui y habitent. Je m'y emploie.
Mais le constat est là, des efforts sont indispensables : rendre nos bâtiments vieillissants plus attractifs, savoir être réactif et intervenir au plus vite, améliorer le dialogue avec les locataires, mieux communiquer.
En septembre dernier, Metz Métropole a voté un budget supplémentaire de 2 millions d'euros à l'OPH Metz Métropole.
Pourquoi ? Parce que pendant des années il n'y a pas eu de travaux de réhabilitation. Il est indispensable d'agir avec force pour améliorer la qualité de vie dans nos logements et la performance énergétique de nos immeubles.
Nous devons tous avoir l'objectif de mieux vivre ensemble, de nous écouter, de nous entraider. Les périodes de confinement ont rendu certaines situations plus complexes ou tendues. Maintenir et consolider la cohésion sociale n'a jamais été plus indispensable, elle est le ciment de notre construction commune.
Prenez soin de vous et de vos proches.

Anne FRITSCH-RENARD
Présidente

[Au Quotidien]

L'assurance habitation : TEMPS FORTS fait le point avec vous !

Ce que dit la loi

En tant que titulaire d'un bail d'habitation vous avez l'obligation de vous assurer auprès de la compagnie de votre choix.

Cette assurance sert à vous couvrir contre les risques locatifs dont vous devez répondre (principalement, incendie, dégât des eaux, explosion).

Vous devez obligatoirement justifier de cette assurance à l'aide d'une attestation d'assurance :
– lors de la remise des clés,
– à chaque renouvellement du contrat de bail.

● **Prise en charge des dégâts**
L'**assurance habitation du locataire** permet aussi et surtout de couvrir les **risques locatifs**, c'est-à-dire les dégâts qu'il peut causer au logement et à l'immeuble tout le temps où il y vivra : **dégât des eaux**, incendie, explosion, etc. Souscrire une couverture est obligatoire, sauf pour les locations saisonnières et les logements de fonction.

LES CONSÉQUENCES POUR LE LOCATAIRE NON ASSURÉ :

● **Absence de protection**
En cas de cambriolage ou de **dégradations des biens mobiliers**, un locataire non assuré ne touchera aucune indemnisation pour ce qu'il a perdu.
De même, si un **dégât des eaux** ou un incendie force les occupants à quitter le logis, ces derniers ne bénéficieront d'aucune assistance, ni de prise en charge de leur frais de relogement.
Ajoutons que **l'assurance habitation** protège aussi les particuliers au quotidien grâce à la garantie **Responsabilité Civile**. Sans cette dernière, vous êtes redevable légalement et financièrement de tous les dommages que vous pourriez causer à autrui dans la vie de tous les jours : si vous faites tomber accidentellement quelqu'un, que vous brisez un objet, etc.

● **Risque d'expulsion**
Le **locataire non assuré** s'expose également à un **risque d'expulsion**. En effet, s'il est clairement indiqué dans le bail qu'il doit **souscrire une assurance habitation**, le propriétaire est en droit de lui réclamer à tout moment une attestation en guise de preuve.
Si le locataire n'est pas en mesure de la fournir, le bailleur lui accorde un mois pour se mettre en règle. Au terme de ce délai, et en l'absence de régularisation, il est possible d'engager une **procédure d'expulsion**.

Ce que votre Office peut vous proposer

UN DISPOSITIF CONCERTÉ ET SOLIDAIRE

Si assurer son logement fait partie des obligations que doit remplir tout titulaire d'un bail d'habitation, cela peut, parfois, représenter une charge importante et supplémentaire à honorer.

Fort de ce constat et sachant que le défaut d'assurance peut être lourd de conséquences, notre Office, en partenariat avec l'Union Régionale HLM Grand Est, a décidé de renforcer son esprit de service en proposant à ses habitants des solutions adaptées à leurs besoins et à leur budget.

Aussi, depuis début novembre, nos cinq agences de proximité informent l'ensemble de nos locataires (anciens et nouveaux) de la mise en place d'une offre d'assurance MULTI-RISQUES-HABITATION (MRH) négociée au plus juste prix.

Campagne d'affichage et mise à disposition de flyers relaient cette démarche informative.

Cette offre présente une large gamme de prestations d'assurance et d'assistance, pratiques, sécurisantes et confortables, sans sur-garantie.

Permettre aux locataires de respecter leurs obligations tout en optimisant leur budget n'est ni plus ni moins qu'un engagement de proximité inscrit sur la feuille de route de notre Office.

LNA

Si vous ne transmettez pas au bailleur un justificatif de souscription d'assurance lors de la signature initiale de votre contrat de bail, ou lors du renouvellement du bail ou en cours de bail lorsque le bailleur lui en fait la demande, alors le bailleur peut également choisir de souscrire une assurance à votre place (loi ALUR du 24 mars 2014).
Vous pouvez toujours y mettre fin en vous assurant vous-même.

ATTENTION : cette LNA (locataire non assuré), facturée 3,30 €/mois ne couvre pas les biens du locataire : il s'agit d'une assurance limitée à la couverture de la responsabilité locative.

Suivez les pointillés et conservez cette fiche : elle peut vous être utile !

Dégât des eaux qui fait quoi ?

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire d'un logement se doit de l'entretenir. Concernant les pièces d'eau, il doit notamment veiller à l'entretien et à l'éventuel remplacement des joints, des clapets de robinet, des chasses d'eau, des flexibles de douche. Si l'appartement loué comporte un lave-linge ou lave-vaisselle, le locataire doit aussi veiller à leur bonne utilisation et à les garder en bon état.

C'est donc **le locataire de l'appartement qui est responsable du dégât des eaux**. Pour réparer les dommages occasionnés dans son logement et chez son/ses voisin(s), il devra faire intervenir son assurance.

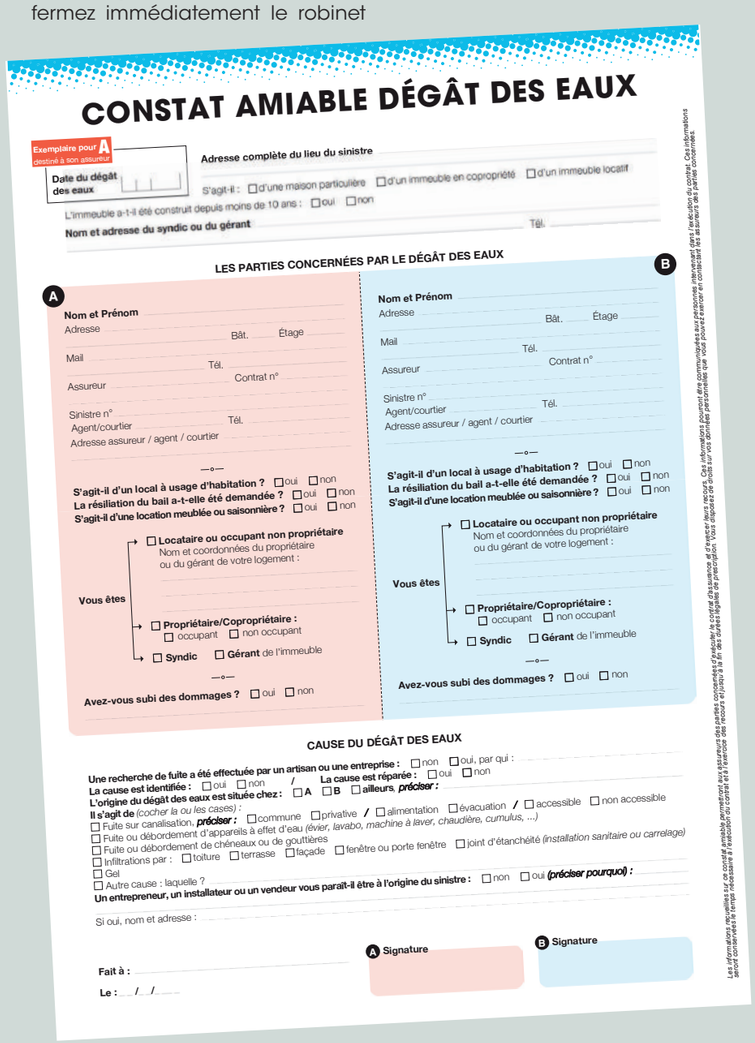
DÉCLARER LE DÉGÂT DES EAUX : MODE D'EMPLOI

➜ **Le dégât des eaux vient de chez vous**
Si le dégât vient de chez vous, fermez immédiatement le robinet d'alimentation ou coupez tout simplement l'eau de votre logement et faites venir un plombier. N'hésitez pas, en cas d'inondation, à couper également l'électricité. Dans le cas où seule votre habitation a subi des dommages, vous devez **envoyer votre déclaration de sinistre à l'OPH Metz Métropole ainsi qu'à votre assureur dans les 5 jours ouvrés** suivant la découverte de la fuite. Cette déclaration peut maintenant se faire en ligne.

Dès lors qu'un dégât des eaux concerne plusieurs logements, il est indispensable de remplir un **constat amiable de dégât des eaux**. Chaque partie concernée (responsable et victime(s) du dégât des eaux) doit **envoyer ce document à son assureur en déclarant le sinistre dans un délai de 5 jours ouvrés.**

➜ **Le dégât des eaux vient de chez votre voisin**
Le mieux est de sonner chez votre voisin au plus vite pour l'avertir du dommage subi au sein de votre habitation et de remplir **un constat amiable de dégât des eaux**.
Votre voisin peut mal réagir. Dans ce cas, il faut envoyer un courrier à votre assureur en expliquant la situation :
- Les dommages subis,
- L'origine supposée du sinistre,
- La raison pour laquelle vous ne pouvez pas donner plus de détails puisque votre voisin ne souhaite pas vous laisser faire le constat avec lui.

Un doute ? Un renseignement ? N'oubliez pas que votre gardien reste votre principal interlocuteur.



CONSTAT AMIABLE DÉGÂT DES EAUX

Exemplaire pour A destiné à son assureur

Date du dégât des eaux

Adresse complète du lieu du sinistre

S'agit-il : ☐ d'une maison particulière ☐ d'un immeuble en copropriété ☐ d'un immeuble locatif

L'immeuble a-t-il été construit depuis moins de 10 ans : ☐ oui ☐ non

Nom et adresse du syndic ou du gérant — Tél.

LES PARTIES CONCERNÉES PAR LE DÉGÂT DES EAUX

A — Nom et Prénom — Adresse — Bât. — Étage — Mail — Tél. — Assureur — Contrat n° — Sinistre n° — Agent/courtier — Tél. — Adresse assureur / agent / courtier

S'agit-il d'un local à usage d'habitation ? ☐ oui ☐ non
La résiliation du bail a-t-elle été demandée ? ☐ oui ☐ non
S'agit-il d'une location meublée ou saisonnière ? ☐ oui ☐ non

Vous êtes → ☐ Locataire ou occupant non propriétaire — Nom et coordonnées du propriétaire ou du gérant de votre logement :
→ ☐ Propriétaire/Copropriétaire : ☐ occupant ☐ non occupant
→ ☐ Syndic ☐ Gérant de l'immeuble

Avez-vous subi des dommages ? ☐ oui ☐ non

B — Nom et Prénom — Adresse — Bât. — Étage — Mail — Tél. — Assureur — Contrat n° — Sinistre n° — Agent/courtier — Tél. — Adresse assureur / agent / courtier

S'agit-il d'un local à usage d'habitation ? ☐ oui ☐ non
La résiliation du bail a-t-elle été demandée ? ☐ oui ☐ non
S'agit-il d'une location meublée ou saisonnière ? ☐ oui ☐ non

Vous êtes → ☐ Locataire ou occupant non propriétaire — Nom et coordonnées du propriétaire ou du gérant de votre logement :
→ ☐ Propriétaire/Copropriétaire : ☐ occupant ☐ non occupant
→ ☐ Syndic ☐ Gérant de l'immeuble

Avez-vous subi des dommages ? ☐ oui ☐ non

CAUSE DU DÉGÂT DES EAUX

Une recherche de fuite a été effectuée par un artisan ou une entreprise : ☐ non ☐ oui, par qui :
La cause est identifiée : ☐ oui ☐ non / La cause est réparée : ☐ oui ☐ non
L'origine du dégât des eaux est située chez : ☐ A ☐ B ☐ ailleurs, *préciser :*
Il s'agit de *(cocher la ou les cases)* :
☐ Fuite sur canalisation, *préciser :* ☐ commune ☐ privative / ☐ alimentation ☐ évacuation / ☐ accessible ☐ non accessible
☐ Fuite ou débordement d'appareils à effet d'eau *(évier, lavabo, machine à laver, chaudière, cumulus, ...)*
☐ Fuite ou débordement de chéneaux ou de gouttières
☐ Infiltrations par : ☐ toiture ☐ terrasse ☐ façade ☐ fenêtre ou porte fenêtre ☐ joint d'étanchéité *(installation sanitaire ou carrelage)*
☐ Gel
☐ Autre cause : laquelle ?
Un entrepreneur, un installateur ou un vendeur vous paraît-il être à l'origine du sinistre : ☐ non ☐ oui *(préciser pourquoi) :*
Si oui, nom et adresse :

Fait à : — Le : __/__/__

A Signature — B Signature

Les informations recueillies sur ce constat amiable permettent aux assureurs des parties concernées d'prendre le contrat d'assurance et d'en gérer les sinistres. Ces informations pourront être communiquées aux personnes intervenant dans l'exécution du contrat. Ces informations seront conservées le temps nécessaire à l'instruction du contrat et à l'exercice des recours et jusqu'à la fin des délais légaux. Vous disposez d'un droit sur vos données personnelles que vous pouvez exercer auprès des assureurs des parties concernées.

LE SERVICE D'ASTREINTES

➜ **Comment le joindre ?**
Deux numéros :
06 17 36 49 37
Hors Agence Montigny-lès-Metz
03 87 63 51 11
Uniquement Agence Montigny-lès-Metz

➜ **Pour quel motif ?**
Pour tout dysfonctionnement important en dehors des jours et heures d'ouverture des agences de proximité et du Siège.

⚠ **ATTENTION**
Pour une qualité de service accrue, l'Office travaille dès à présent sur une refonte et une uniformisation de ces deux numéros d'astreintes.
A partir du mois de mars 2021, c'est un seul et unique numéro qui sera proposé à l'ensemble des locataires du patrimoine avec une fonctionnalité 24H/24 et 7J/7.
Une campagne d'information entièrement dédiée à l'accueil téléphonique de l'Office sera lancée dès ce début d'année 2021.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LES ASTREINTES 2019 EN 3 CHIFFRES :
543 appels téléphoniques pour
540 interventions réalisées dont
93 sur les colonnes d'eaux usées.