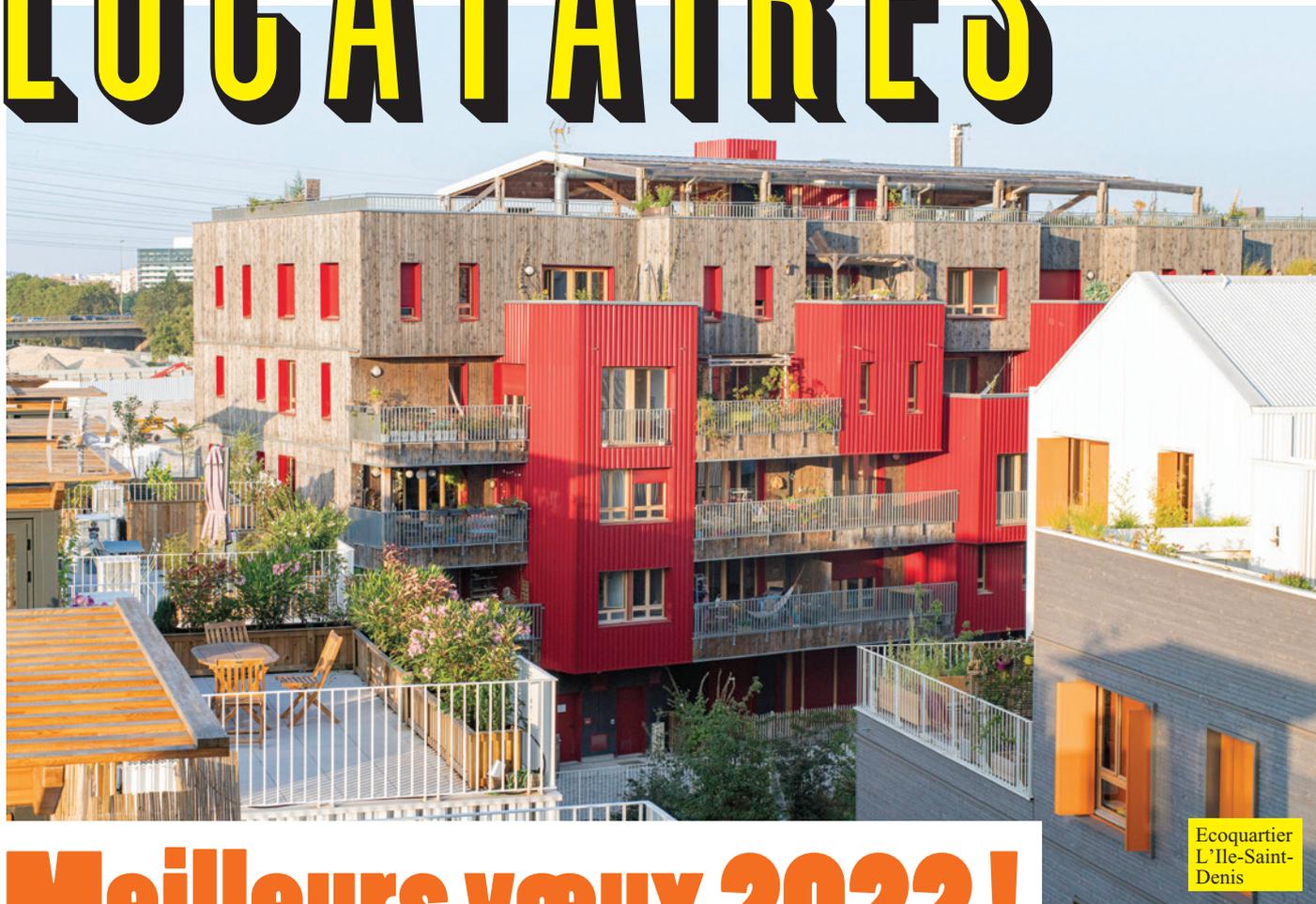


infos LOCATAIRES



Meilleurs vœux 2022 !

Dans cette période de fêtes de fin d'année, je souhaite vous adresser, à titre personnel comme au nom de l'ensemble des équipes de l'Office, mes meilleurs vœux pour l'année 2022 pour vous-mêmes et ceux qui vous sont chers. J'ai également souhaité renouveler l'exercice de transparence à travers la présentation du budget 2022 que le Conseil d'administration a adopté le 15 décembre dernier ; et vous rendre compte de l'utilisation des recettes de l'Office qui sont principalement constituées des loyers dont vous vous acquittez.

L'élaboration du budget a été guidée par la volonté d'améliorations multiples de votre quotidien, parmi lesquelles l'élargissement du champ d'intervention du Centre de Relation Locataire, la démarche de labellisation Quali'Hlm pour renforcer la propreté des parties communes, le renforcement de la politique de tranquillité résidentielle, l'inscription dans la transition écologique, la poursuite de la modernisation numérique... Ce budget s'inscrit également dans un cadre pluriannuel qui verra l'Office consacrer plus

d'un milliard d'euros en 10 ans à des interventions sur son patrimoine (constructions neuves, réhabilitations, résidentialisation, maintenance, ...). Cela traduit la volonté de PCH d'améliorer la qualité des logements existants et d'en produire de nouveaux pour répondre aux nombreuses demandes de logement non

satisfaites, ainsi qu'à diversifier l'offre résidentielle sur le territoire.

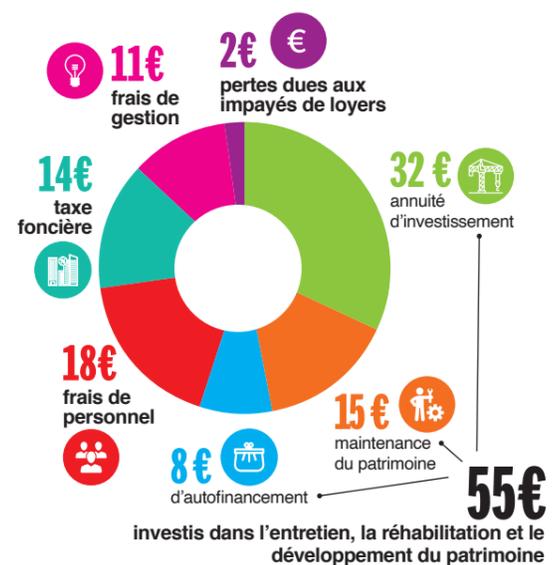


Adrien Delacroix,
Président de Plaine Commune Habitat

ZOOM SUR LE BUDGET 2022

Le budget 2022 s'élève à 199,8 millions d'euros et se compose essentiellement de recettes issues des loyers. Dans une volonté de transparence, Plaine Commune Habitat vous présente, à travers ce graphique, comment sont utilisés 100 € de loyer quittancés (hors charges).

Comment sont utilisés 100€ de loyer quittancés ?



- Les annuités d'investissement correspondent au remboursement annuel de la part des emprunts contractés pour construire et réhabiliter le patrimoine.
- Les frais de personnel couvrent les dépenses de salaires et charges sociales du personnel administratif ainsi qu'une part des salaires des gardiens, non couverte par les charges locatives. Cette dépense est essentielle à la qualité de service et au bon fonctionnement des résidences.
- La maintenance du patrimoine correspond aux dépenses de travaux d'entretien et de réparation des immeubles.
- La taxe foncière ou TFPB est un impôt payé par l'Office, et qui concerne les propriétés dites « bâties », par opposition au non bâti (terrain...).
- Les frais de gestion couvrent un certain nombre de dépenses : assurances, électricité des locaux, frais postaux et de télécommunication, cotisations obligatoires...
- L'autofinancement correspond à l'ensemble des ressources mobilisées uniquement pour financer les investissements en construction et réhabilitation du patrimoine.
- Les impayés correspondent aux pertes de loyers, non recouvrés par l'Office.



Les priorités du budget

L'année à venir est synonyme de déploiement et d'accélération de nombreux projets ambitieux, portés par l'Office : plan ambition environnement, démarche continue d'amélioration de la qualité de service et de labellisation Quali'Hlm, renforcement de la sécurité et de la tranquillité résidentielle, modernisation numérique ou encore lancement des opérations du village olympique et paralympique.

Dans un contexte d'augmentation du prix du gaz, avec des conséquences à venir sur les coûts des charges d'eau chaude et de chauffage, l'Office s'attache à poursuivre sa politique de maîtrise des charges locatives pour limiter les impacts sur la quittance des locataires.

Accélérer l'amélioration de la qualité de service, avec un champ d'intervention progressivement étoffé pour le **Centre de Relation Locataire** (ouvert depuis novembre 2021), l'amélioration de la qualité de proximité cadrée par la démarche de **labellisation Quali'Hlm**, et le renforcement de la politique de **tranquillité résidentielle**.

Mener une politique patrimoniale ambitieuse, y compris via la **maintenance du patrimoine**. L'Office est aussi fortement engagé dans le nouveau programme national de **renouvellement urbain** et, plus généralement, dans une démarche volontariste de **modernisation de son patrimoine**.

Inscrire l'Office dans la transition climatique, avec l'adoption et le déploiement du **Plan ambition environnement de l'Office**.

Poursuivre la modernisation numérique de l'Office en développant de **nouveaux usages et modes de contacts** à destination des locataires.



Lutte contre les rongeurs : un budget en hausse

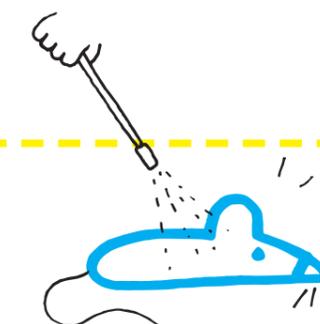


■ Depuis plusieurs années, le budget alloué à la désinsectisation et dératisation sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat n'a eu de cesse d'augmenter : ainsi, en 5 ans, l'Office a doublé ce budget. Cette évolution traduit les efforts de Plaine Commune Habitat en la matière.

La réglementation en vigueur impose de réduire l'utilisation de produits chimiques au profit d'autres méthodes plus respectueuses de l'environnement ainsi que la réalisation de diagnostic pour mesurer l'infestation et adapter les traitements.

Le jet de nourriture (pour les chats, les pigeons, ou par les fenêtres) ou les dépôts sauvages constituent un véritable attrait pour les rongeurs qui en plus, ne se dirigent pas vers les appâts.

Pour être efficace, cette lutte doit être collective et est donc menée en lien avec les services municipaux et Plaine Commune.



L'ajustement des provisions de charges

Chaque mois, vous payez, avec votre loyer, des provisions de charges qui sont une estimation des dépenses qui vont être réalisées (entretien des parties communes, maintenance des équipements de votre immeuble...).

Chaque année, à réception de l'intégralité des factures, l'Office calcule l'écart entre les provisions versées par les locataires et ce qui a été effectivement payé : c'est la régularisation des charges. Si les dépenses étaient moins importantes que le niveau des provisions, le locataire est alors remboursé de la différence. Si elles sont supérieures aux provisions, la différence reste à la charge du locataire.

L'Office réalise, chaque année, un examen minutieux des charges afin d'ajuster les provisions, de manière à correspondre autant que possible aux dépenses réelles. Cet ajustement de provisions interviendra sur l'avis d'échéance de janvier.

■ Pour améliorer le niveau de qualité de service et d'entretien, le Conseil d'administration a voté une augmentation des loyers de 1,50 % pour 2022, applicable de façon différenciée. En moyenne, cette augmentation est de 0,85 %.

■ Plaine Commune accompagne financièrement l'Office, en accordant des subventions d'investissement représentant en moyenne 4 millions d'euros par an.



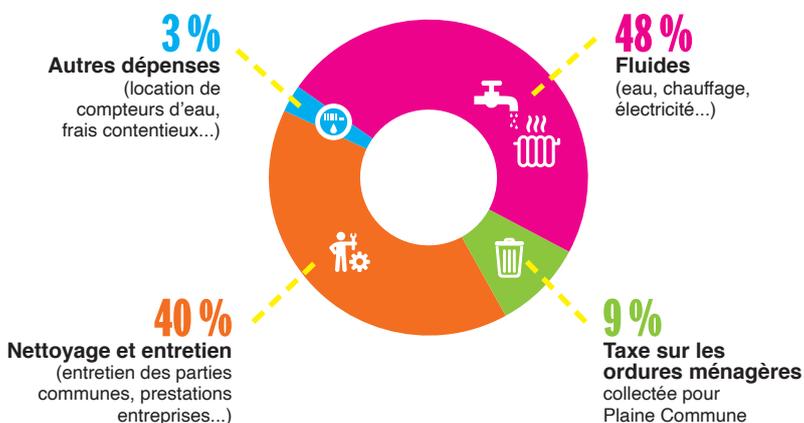
Rejoignez nos équipes !

Plaine Commune Habitat recrute :

- Adjoint-e proximité au Directeur d'agence
- Assistant-e de direction, Direction des politiques locales et sociales
- Assistant-e, Direction du développement social et urbain
- Assistant-e, Direction de l'action sociale et contentieuse
- Assistant-e de projets développement
- Assistant-e administratif juridique
- Gestionnaire locatif et social en CDD
- Ouvrier-e de régie
- Responsable de secteur
- Responsable des états des lieux
- Responsable recouvrement précontentieux

Pour postuler, adressez votre CV et votre lettre de motivation à recrutement@plainecommunehabitat.fr ou sur le site internet oph-plainecommunehabitat.fr, rubrique : rejoindre nos équipes.

Que couvrent les provisions de charges ?



PENSEZ-Y!

Votre assurance habitation arrive à échéance ?

Pensez à la renouveler et à transmettre votre attestation à jour.



Vu sur

Plaine Commune Habitat
16 décembre, 01:39 · 🌐

👏 Merci à nos gardiens de la résidence des Presles à Epinay-sur-Seine qui ont organisé leur dernier événement convivial de l'année ce mercredi 15 décembre 2021 avec l'aide du #DSU et Laetitia Ngoto !
👏 Les intervenants partenaires ont proposé aux locataires des activités adaptées pour tous âges en extérieur :
- Ferme pédagogique itinéraire 🐄🐑🐓 cc Ferme Tiligolo
- Spectacle et cours de magie 🎩🎪 cc Julien Le Magicien...
[Voir plus](#)

