



**INFO**

# Meilleurs vœux 2025

## À LA UNE

4<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Actualités

Projet de renouvellement urbain  
du quartier de Laden Petit Train :  
Construction de 18 logements

Réhabilitation de 22 logements  
37-39, rue des Lilas

Avis d'échéance dématérialisés

### Informations

Accord collectif sur l'actualisation  
du règlement intérieur

Evolution des loyers

### Rappels

Fin des paiements en espèces  
au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Enquête sur le Supplément  
de Loyer de Solidarité

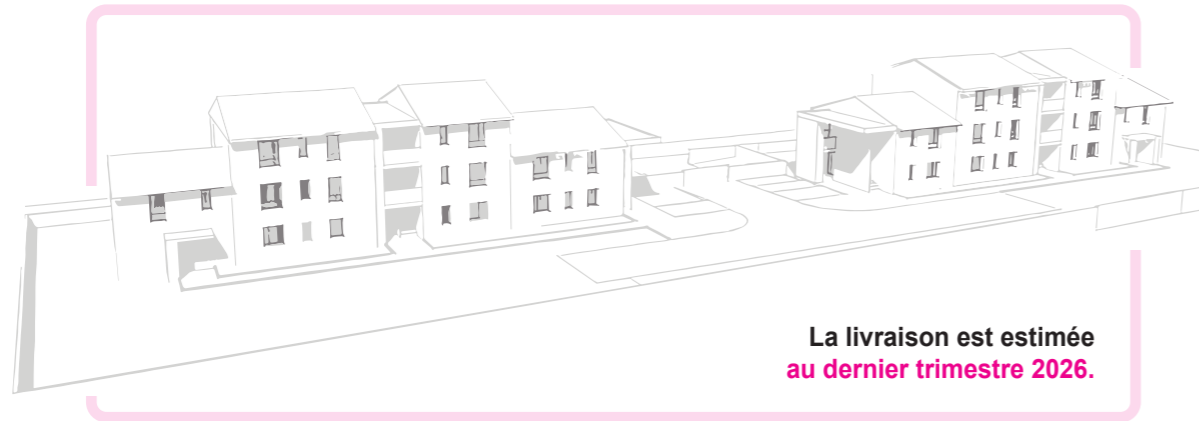
Conseils pour bien chauffer  
votre logement

# ACTUALITÉS

## • PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LADEN PETIT TRAIN - CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Laden Petit Train, la construction de 18 logements débutera au **1<sup>er</sup> semestre 2025**.

La construction, sur une parcelle située avenue Albert 1<sup>er</sup>, à côté du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), comprendra deux bâtiments R+2. Les logements, du T2 au T4 devraient être livrés au cours du dernier trimestre 2026.



La livraison est estimée au dernier trimestre 2026.

## • RÉHABILITATION DE 22 LOGEMENTS 37-39 RUE DES LILAS



Les travaux, débutés cet automne, se déclinent ainsi :

- > Remplacement des chaudières,
- > Remplacement des menuiseries bois simple vitrage et des persiennes métalliques par des menuiseries double vitrage PVC et des persiennes PVC,
- > Rénovation électrique de tous les logements et des parties communes,
- > Démolition des caves situées à l'arrière du bâtiment,
- > Mise en place d'une ventilation VMC,
- > Remplacement des portes palières.

Le 19 septembre 2024 les travaux de réhabilitation prévus pour l'immeuble situé au 37-39 Rue des Lilas ont été présentés aux locataires concernés.

Le programme de cette opération cible des travaux de réhabilitation thermique dans le but d'améliorer le confort des locataires et de réduire la consommation d'énergie.

## • AVIS D'ÉCHÉANCE DÉMATÉRIALISÉS

A compter du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, l'OPH fait un pas de plus vers le « zéro papier ».

Vos avis d'échéance seront exclusivement disponibles sur votre espace locataire à compter du 1<sup>er</sup> de chaque mois.

### COMMENT ÇA MARCHE ?

> Connectez-vous sur votre espace locataire avec votre identifiant et votre mot de passe, qui vous ont été fournis lors de la signature du bail.

> Vous n'avez pas encore créé votre espace locataire ou vous avez perdu votre identifiant et/ou mot de passe ?

**Pas de panique !** Prenez dès à présent contact avec l'OPH qui vous en délivrera des nouveaux.

### > RAPPEL !

Pour rappel, les avis d'échéance des trois derniers mois sont déjà disponibles sur votre espace locataire !



# INFORMATIONS

## • ACCORD COLLECTIF SUR L'ACTUALISATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

L'Office souhaite actualiser le règlement intérieur portant sur l'usage des parties privatives par le locataire mais également sur les conditions de jouissance des parties communes, notamment sur la propreté et la sécurité des lieux, le respect et la tranquillité des résidents.

Le règlement actualisé sera applicable aux nouveaux locataires par son annexion au contrat de location.

Pour les locataires déjà présents, la régularisation d'un accord collectif rendra ce règlement intérieur applicable de plein droit à l'ensemble des locataires.

C'est pourquoi, depuis le 13 novembre, nous vous consultons à travers votre espace locataire, accessible depuis le site internet de l'Office.

Conformément à l'article 42 de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, l'accord collectif est applicable dès lors qu'il est approuvé, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25% des locataires concernés par l'accord se soient exprimés.



Pour répondre, il vous suffit de vous rendre, **avant le 15 janvier 2025**, sur votre espace locataire, où le règlement intérieur et l'accord collectif sont dès à présent consultables.

Chaque logement dispose d'une voix.

Nous comptons sur vous ! Votre accord va permettre d'assurer la bonne tenue de nos résidences, préserver la qualité de vie de tous et renforcer le respect dû à nos agents de proximité.



## • EVOLUTION DES LOYERS

Les loyers des organismes HLM sont encadrés.

C'est dans la limite fixée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, que le Conseil

d'Administration s'est prononcé le 14 octobre 2024 pour une augmentation de 3,26% pour l'année 2025.

Cette évolution s'appliquera à partir de l'échéance de janvier.

# RAPPEL

## • FIN DES PAIEMENTS EN ESPÈCES À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, il ne sera plus possible de payer votre loyer en espèces à la Caisse d'Épargne.



Plusieurs solutions de remplacement vous sont proposées :

> **Le prélèvement automatique** : une option pratique pour éviter les oublis et garantir le paiement à temps. Des mandats sont mis à disposition au siège de l'OPH ;

> **Le paiement par carte bancaire** : vous pouvez régler par carte bancaire en vous connectant sur votre espace personnel sur le site de l'OPH [www.oph-castres.fr](http://www.oph-castres.fr) ;

> **Le paiement par chèque** : à l'ordre de l'OPH CACM, à déposer ou envoyer à l'OPH.

### > INFORMATIONS

Pour toute question ou difficultés, vous pouvez sans tarder contacter nos Conseillères en Économies Sociales et Familiales au 05.63.62.61.00, qui mettront tout en œuvre pour trouver des solutions adaptées à votre situation.

## • ENQUÊTE SUR LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ



### > ERRATUM

Oups, une erreur s'est glissée dans l'article sur l'Enquête, seuls les locataires résidant en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville sont concernés !

### > RAPPEL !

Une enquête intitulée « Enquête pour l'établissement du Supplément de Loyer de Solidarité » a été adressée aux locataires résidents Hors des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Elle détermine si un locataire dépasse les plafonds de ressources HLM de plus de 20 % et doit donc s'acquitter d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).



> Les personnes qui sont domiciliées en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et les locataires qui ne perçoivent pas l'APL.



### Attention !

Attention en l'absence de réponse à cette enquête, un Supplément de Loyer de Solidarité vous sera appliqué dès janvier 2025, ainsi que des frais de dossier de 25 € non remboursables.



## • CONSEILS POUR BIEN CHAUFFER VOTRE LOGEMENT

Les températures hivernales sont arrivées et avec elles, la mise en route du chauffage. L'occasion pour l'Office de rappeler quelques conseils pour que votre logement soit confortablement chauffé, que vous soyez en chauffage individuel ou collectif.

Les bons gestes :

- > dépoussiérez régulièrement vos radiateurs pour conserver leur efficacité,
- > fermez les volets dès la tombée de la nuit,
- > continuez même en hiver d'aérer votre logement de 5 à 10 minutes par jour,
- > ne couvrez pas les radiateurs de linge ou autres objets,
- > ne bouchez pas les grilles d'aération ou la VMC, et veillez à les nettoyer régulièrement,
- > n'utilisez pas de poêle à pétrole : ils rejettent des gaz de combustion directement dans l'atmosphère et nécessitent donc un renouvellement d'air important pour les évacuer et préserver votre santé. **Il est utile de rappeler que ces gaz sont inodores, invisibles et parfois mortels.** De plus, ces appareils dégagent beaucoup d'humidité pouvant entraîner une dégradation rapide du logement.

## LA BONNE TEMPÉRATURE

Inutile de trop chauffer.

Il est conseillé :



**19 à 20°C**

dans les pièces à vivre

**16 à 17°C**

dans les chambres

## VOUS RENCONTREZ UN PROBLÈME DE CHAUFFAGE ?

### Vous bénéficiez d'un chauffage collectif :

> contactez le pôle proximité de l'Office qui fera intervenir l'entreprise sous contrat d'entretien **05 63 62 61 00** (en dehors des heures d'ouverture, ce numéro bascule sur le service d'urgence de l'Office).

### Vous bénéficiez d'un chauffage individuel :

**Par chaudière** > faire appel à l'entreprise **Engie Home Service** au **09 77 40 58 04**

**Par convecteur** > contactez le pôle proximité de l'Office qui fera intervenir les services techniques au **05 63 62 61 00**

(en dehors des heures d'ouverture, ce numéro bascule sur le service d'urgence de l'Office).



Office Public de l'Habitat  
de la Communauté d'agglomération  
de Castres-Mazamet

Ce numéro a été tiré à 2700 exemplaires - Directeur de la publication :

Pascal Bugis, président de l'OPH de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet - ISSN 2266-7067

Rédaction : OPH de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet - 15-17 rue Amiral Galiber 81100 Castres

Tél. 05 63 62 61 00 - www.oph-castres.fr - Conception / Réalisation / Photogravure / Impression : Agence QUATRY S

54 rue Emile Zola 81100 CASTRES - Tél. 05 63 37 85 01 https://www.quatrys.fr/ - Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2024