

ÉDITORIAL

## Pourquoi un journal des locataires

Implanté dans 88 Communes, Constructeur-Gestionnaire de 11 300 logements, résidences-foyers et commerces, l'Office Public d'H.L.M. de la Moselle participe activement aux efforts engagés dans ce département pour l'amélioration des "conditions d'habiter".

Créées en 1987, les Agences de Château-Salins, Creutzwald, Forbach, Metz et Thionville vous accueilleront désormais pour répondre dans de meilleures conditions aux questions relatives à l'attribution des logements, au règlement des loyers et charges, et à l'entretien des immeubles et de leurs abords.

La prochaine transformation de l'Office en O.P.A.C. (Office Public d'Aménagement et de Construction) constituera une nouvelle étape dans la recherche d'une plus grande performance au service de ses locataires.

Mais l'efficacité de nos actions résultera aussi, pour une large part, de la qualité du dialogue que nous aurons su engager avec vous, nos clients.

Au delà des rapports permanents que vous avez déjà avec nos représentants locaux (concierges, Agences) ou les services du Siège, à Metz, ce dialogue méritait d'être entretenu par un journal.

Ce périodique, dont vous recevez aujourd'hui le premier numéro est "votre" journal. Vos suggestions nous permettront, j'en suis sûr, de le faire correspondre à vos attentes.

Avec le Conseil d'Administration, le Président, Hubert RINGENBERG, et l'ensemble du personnel de l'Office, je souhaite que ce journal serve une vraie communication permettant de mieux répondre à vos attentes et démontrant que l'Office "c'est aussi votre affaire".

Le Directeur :  
Jean-Jacques GUTH

LES JARDINS DE LOTHAIRE A METZ

# Une résidence 3 étoiles ou le triple pari

Un défi de plus relevé par l'O.P.H.L.M. Moselle : en comblant les deux dents creuses qui défiguraient l'entrée du quartier du Sablon depuis de nombreuses années, l'O.P.H.L.M. était bien décidé à réaliser une opération exceptionnelle, malgré de nombreuses contraintes techniques.

Les paris, l'Office les a donc gagnés un à un, et, il faut bien le dire, le jeu en valait la chandelle. Aujourd'hui, une résidence à dimension humaine redonne vie à cette partie de quartier dans le pur respect de l'environnement architectural.

**R**éussir cette opération, pour l'Office, c'était avant tout prendre en compte toutes les données locales afin de s'inscrire au mieux dans la vie de ce quartier apprécié de nombreux messins, animé de nombreux commerces, et doté d'une vie socioculturelle active. Ce qui en fait un secteur très demandé. Dans ce contexte, il fallait donc construire vite.

Treize mois ont suffi pour mener à bien ce projet qui témoigne de la volonté de l'Office de poursuivre son implantation dans la première ville de Moselle. Espace restreint, coût du terrain... les contraintes étaient pourtant nombreuses mais l'Office les a appréhendées une à une.

Le second pari était architectural. Il s'agissait de jouer l'harmonie avec les immeubles environnants. Pas question pour l'Office de faire n'importe quoi. L'architecte s'est donc efforcé de concevoir un projet qui respecte l'architecture voisine.

Pour ce faire, il a joué la continuité des combles à "la Mansard" des immeubles contigus, en rez-de-chaussée, c'est la reprise des baies en arcade des commerces attenants qui assure l'unité. Les façades s'ornent d'autre part, des mêmes motifs architecturaux : balcons et corniches.

Rouge, gris, blanc... le cachet contemporain est donné à l'ensemble par les couleurs.

L'architecture intérieure, quant à elle, privilégie les espaces. Les appartements sont moins compartimentés qu'à l'habitude. Pas de long couloir assurant la distribution des pièces, mais des circulations intégrées aux pièces séjour avec de nombreux espaces rangements.

Dans cet espace restreint au départ, l'O.P.H.L.M. a réussi à créer 18 logements de taille et volume différents permettant d'accueillir personnes seules ou familles de cinq enfants.

Le pari architectural est gagné. Esthétique, la Résidence n'en est pas moins confortable et l'on peut dire que là, l'Office a gagné le pari de la qualité technique.

De nombreuses prestations techniques supplémentaires sont en effet offertes, ce qui est loin d'être le cas dans toutes les constructions actuelles.

Isolation thermique renforcée, chauffage individuel au gaz, ventilation efficace, économies de charges pour les locataires, tels sont les atouts qui ont donné à la Résidence son label de Haute Performance Énergétique 3 étoiles.



Un dernier handicap restait à franchir, celui des nuisances dues à la densité du trafic urbain dans le secteur, surtout aux heures de pointes ; les grands moyens techniques ont donc été employés pour obtenir une acoustique exceptionnelle.

Cette qualité phonique offre à la Résidence toutes les commodités de la ville sans les inconvénients.

Mais le vrai pari gagné remporté par l'Office, c'est incontestablement le pari économique. L'Office a, en effet, réussi à offrir toutes ces prestations en conservant des loyers H.L.M. Cela a pu être réalisé grâce à la collaboration conjointe de l'entreprise, de l'architecte et bien sûr de l'Office qui se sont associés dès le début de la conception.

18 logements locatifs qui se répartissent comme suit :

- Pour le bâtiment Lothaire :  
7 logements.  
- 1 F6 duplex - 2 F2  
- 1 F5 duplex - 1 F1 bis  
- 2 F3
- Pour le bâtiment Malraux :  
11 logements.  
- 4 F5 - 1 F3  
- 4 F4 - 2 F2

Coût total des travaux : 7 934 123 F

## SOMMAIRE

Page 2 :

Saint-Avold, rue du Château d'eau  
Le Conseil d'Administration de  
l'O.P.H.L.M. Moselle

Page 3 :

Château-Salins : une initiative  
originale  
Service Dépannage à Metz

Page 4 :

O.P.H.L.M. qui êtes-vous ?  
Les loyers H.L.M.  
Le locataire futé



# O.P.H.L.M. de la Moselle, qui êtes-vous ?

**C**onstructeur, Aménageur et Gestionnaire, l'Office Public d'H.L.M. de la Moselle, quelle que soit sa mission travaille chaque jour pour satisfaire ses locataires en leur offrant un cadre de vie de qualité. Avec près de 11 300 logements gérés, l'O.P.H.L.M. est un des premiers organismes de location sociale du département. L'O.P.H.L.M. Moselle réalise en maîtrise d'ouvrage ou en conduite d'opération à la demande des communes, de multiples opérations. Pour être plus près de sa clientèle, 5 agences décentralisées ont été mises en place à METZ - CHATEAU-SALINS - FORBACH - CREUTZWALD et THIONVILLE. Implanté sur 88 communes du département de la Moselle, l'Office bénéficie d'une compétence géographique étendue à la Moselle et à ses départements limitrophes. Petites opérations en milieu rural ou reconquête des centres villes, l'Office répond aux besoins du marché locatif.

## Avec l'O.P.H.L.M. Moselle: Mieux-Vivre...

Une importante action de réhabilitation est menée depuis 1985. En 5 ans, 2 000 logements ont été réhabilités, 136 logements sont en cours de réhabilitation, et 464 autres locataires verront leur cadre de vie se transformer en 1991.

Ces actions de réhabilitation s'inscrivent le plus souvent dans des opérations de Développement Social des Quartiers. Pour donner "aux quartiers à problèmes" un nouveau dynamisme, pour éviter l'exclusion ou encore prévenir l'apparition de problèmes dans les quartiers calmes, l'Office participe activement à la



Détail et architecture - Lothaire

réflexion menée avec les partenaires locaux. L'action de l'O.P.H.L.M. dépasse alors le cadre traditionnel du bâti et appréhende également les questions de cadre de vie, d'animation sociale et culturelle, d'environnement...

## Créer un habitat adapté

Habitat traditionnel ou habitat adapté (étudiants - personnes âgées - démunis - handicapés...); en collectif ou en individuel, les réalisations de l'Office témoignent de sa volonté de répondre de manière adéquate aux besoins spécifiques des locataires.

La population vieillit, l'Office a depuis de nombreuses années pris ce constat en compte.

12 Résidences adaptées aux personnes âgées ont ainsi vu le jour. Il a d'ailleurs acquis en ce domaine une expérience et un savoir-faire qui lui

ont valu d'être primé au Palmarès National de l'Habitat 1988 pour le Foyer-Logement "Les Tilleuls" de Morhange.

## Télégestion et Domotique vers les technologies de pointe

L'habitat s'adapte à l'évolution des modes de vie et des développements techniques. En ce sens, l'O.P.H.L.M. a mis en place, en 1988, un système de télégestion qui permet de gérer à distance le bon fonctionnement du chauffage collectif et des ascenseurs. 2282 logements sont jusqu'à présent reliés au système. A l'heure des économies d'énergie, les résultats sont des plus encourageants puisqu'en 1989, les locataires ont vu en moyenne leurs charges de chauffage diminuer de 864,00 francs pour l'année. Ce qui représente une économie globale de 23 %. Réduction des charges, sécurité accrue, un confort plus grand : l'opération est un succès.

En ce qui concerne le Domotique, deux opérations expérimentales verront le jour en 1991. Un groupe de 40 logements à Rozérieulles et un groupe de 20 logements à Novéant bénéficieront d'équipements adaptés aux besoins réels de leurs locataires. Cette approche de l'Habitat intelligent se veut originale car elle repose sur l'essentiel sur une analyse sociologique des besoins des locataires. Résolument tourné vers l'usage de la Domotique; il ne s'agit pas, en effet d'équiper les appartements de gadgets superflus dont les locataires ne se serviraient pas.

**L'O.P.H.L.M. Moselle en chiffres :**  
c'est 11 300 logements répartis sur 88 communes du département en 5 agences décentralisées Metz - Château-Salins - Forbach - Creutzwald - Thionville. 225 personnes au service de sa clientèle.  
Budget global : 500 millions de francs.

## Les loyers H.L.M.

**C**haque année, vos loyers augmentent un peu, au 1<sup>er</sup> janvier ou au 1<sup>er</sup> juillet, selon que votre logement peut ou non vous ouvrir droit à l'Aide Personnalisée au Logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales (si vous répondez aux conditions de ressources requises).

A quoi servent les loyers ? Ils sont destinés à couvrir toutes les dépenses liées à la gestion des immeubles H.L.M. : les remboursements des emprunts contractés pour la construction et la réhabilitation, les dépenses d'entretien, les frais de personnel et les frais généraux de l'Office d'H.L.M.

Le niveau des loyers établis tient compte :

- de l'état d'entretien et de l'âge de votre immeuble,
- de son environnement,
- de sa situation par rapport au centre ville.

Parfois, lorsque votre immeuble a fait l'objet de grands travaux d'amélioration, une augmentation plus importante du loyer peut être appliquée pour faire face au coût des travaux (nouvelles fenêtres avec double vitrage, nouveaux sanitaires, reféction du chauffage et de l'électricité, isolation des parois froides, etc...). Ces travaux et le nouveau loyer qui en résulte ont alors été programmés en concertation avec votre Association de locataires.

à suivre : les charges locatives

## LE LOCATAIRE FUTÉ

### Le locataire futé ...



se simplifie la vie en optant pour le prélèvement automatique de son loyer et de l'acompte charges sur son compte postal ou bancaire. Evitez les attentes inutiles au guichet de votre banque ou à la poste.

Le prélèvement automatique, c'est pratique, simple et ça ne coûte rien. Alors rendez-vous vite à votre agence munie d'une relevé d'identité bancaire.

pense à régler régulièrement sa prime d'assurance et se met à l'abri de nombreux soucis. Un accident est si vite arrivé... Nul n'est à l'abri d'un dommage : incendie, dégâts des eaux, explosion... Alors, rassurez-vous, assurez-vous!



Résidence du Vieux Puits à FALCK