

## EDITO

OR O O

Tous les collaborateurs de l'Opac, Denis Joliet, son Directeur Général et moi-même vous souhaitons nos meilleures vœux pour l'année 2006. Début 2006, notre agence de Vernouillet qui gère 1026 logements (344 aux Vauvettes et 682 à la Tabellionne) appartiendra désormais à l'Habitat Drouais (l'Opac de Dreux).

Cette vente de patrimoine se traduira par un gain financier pour l'Opac, nous permettant ainsi d'accélérer les programmes de réhabilitation afin de proposer à la location des logements plus attractifs et mieux entretenus.

Les salariés de l'Agence travailleront désormais pour l'Habitat Drouais. Les locataires seront bien entendus maintenus dans leurs logements avec tous leurs droits et devoirs de locataires de logement social.

Pour votre confort, les actions de réhabilitations se poursuivent : les huisseries de 2.000 logements sont en cours de changement pour du PVC double vitrage, 118 logements sont traités pour les façades, l'humidité, la plomberie, la ventilation et 3 ensembles réhabilités - La Vallée Mithouard à Lucé, les Gravieres à Luisant et en cours la Chacatière à Lèves. Nos efforts pour vous offrir toujours de meilleures conditions de logements se poursuivront de la même manière en 2006 avec beaucoup d'autres projets dont nous vous reparlerons.

P d n q Mo nd



## SOMMAIRE

Le mot du président	P 1	Le décompte de charges	P 2-3
Réhabilitation	P 1	Les rénovations de 2005	P 4
Vos interlocuteurs	P 1	Les constructions 2005	P 4

## RÉHABILITATION RÉUSSIE !

Cette année voit l'aboutissement d'une réhabilitation attendue : celle de la résidence de la Vallée Mithouard à Lucé.



Construits en 1971, ces 190 logements avaient un réel besoin de rafraîchissement. Désormais, les façades affichent un blanc éclatant, ponctué d'un jaune soleil au dessus des entrées, les balcons s'ornent de nouvelles balustrades, les halls ont été repeints et carrelés de

neuf ainsi que les escaliers. Le 3 novembre au soir, un pot de fin de travaux a eu lieu sous un auvent dressé au centre de la Vallée Mithouard.

Les locataires ont ainsi pu rencontrer Monsieur le Maire, des responsables de l'Opac, les entreprises qui ont œuvré sur les bâtiments. La soirée a été très chaleureuse. Vous rencontrer,



être à l'écoute de vos demandes constitue l'une de nos priorités.

Photo : Service Communication - Mairie de Lucé

## VOS INTERLOCUTEURS

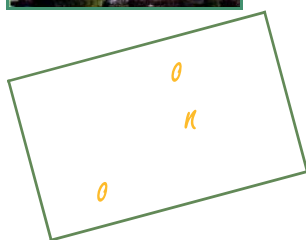


**SIÈGE SOCIAL - OPAC D'EURE ET LOIR**  
32 Rue Chanzy - 28000 Chartres  
Tel : 02.37.91.72.49

**AGENCE DU DIFFUS**  
32 Rue Chanzy  
28000 Chartres  
Tel : 02.37.91.72.49



**AGENCE DE LUCÉ**  
4 Impasse du Quercy  
28000 Lucé  
Tel : 02.37.88.76.60



## L'AVIS DE REGULARISATION DE CHARGES : COMMENT LE LIRE ?

### QU'EST QU'UN AVIS DE RÉGULARISATION DE CHARGES ?

Tous les mois, avec votre loyer, vous réglez à l'OPAC des provisions pour charges, c'est-à-dire des sommes mensuelles, sur la base d'un forfait, et par type de dépenses. 2 fois par an (au 2ème trimestre pour les charges générales et au 4ème trimestre pour le chauffage), le total versé au titre de provisions est comparé au total réellement dépensé par l'OPAC.

### QUE PAYEZ-VOUS DANS LES CHARGES ?

- ◆ L'eau froide et l'eau chaude,
- ◆ L'électricité des parties communes,
- ◆ Le chauffage,
- ◆ L'entretien des parties communes de l'immeuble (nettoyage, réparations diverses, dépannage, gardiennage),
- ◆ Les ascenseurs,
- ◆ L'entretien des espaces verts qui appartiennent à l'OPAC,
- ◆ Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères reversées intégralement aux collectivités locales.

### POUR LIRE FACILEMENT VOTRE DÉCOMPTÉ DE CHARGES :

Extrait du document de régularisation que vous recevez. Vous trouverez sur la page droite, ci-contre, les explications pour chacun des chiffres qui sont indiqués en vert.

**RELEVÉ INDIVIDUEL  
DE REGULARISATION DE CHARGES**

Madame MARTIN  
12 Rue du Clos Fleuri  
28110 Lucé

Locataire 03050096  
Logement 4336 0044  
Dossier 4336004413

*Les justificatifs de ces dépenses peuvent être consultés au siège de l'Office dans le mois qui suit la réception.*

DEPENSES		CRITERES DE REPARTITION			LOCATAIRE				
1 Nature	2 Mont. ou Prix unitaire	3 Base de Répartition Nature Totale	4 Nature Logement	5 coef	6 Période de régularisation du au	7 Cs	8 Prvisions	9 Solde	
régul. ent. communs	49 390,41	surface corrigée	7 688	89	366 j	01.01.04 31.12.04	571,77	352,02	219,75
regul ent espaces verts	5 235,56	surface corrigée	7 688	89	366 j	01.01.04 31.12.04	60,61	73,32	-12,71
regul electricite commun	1 211,44	surface corrigée	7 688	89	366 j	01.01.04 31.12.04	14,02	21,36	-7,34
regul ascenseur	1 749,16	surface corrigée	3 761	89	366 j	01.01.04 31.12.04	41,39	57,00	-15,61
régul. eau chaude	6,40	répartition	0	0	207 j	01.08.04 31.01.05	-64,00	73,20	-137,20
régul ordures ménagère	9 184,00	surface corrigée	7 688	89	366 j	01.01.04 31.12.04	106,32	122,16	-15,84
<b>TOTAUX :</b>							<b>730,11</b>	<b>699,06</b>	<b>31,05</b>

	fluide	Ancien index	Nouvel index	conso.
10	Eau chaude	658	648	-10

Le solde de régularisation soit 31,05 Euro(s)

sera ajouté sur votre avis d'échéance du mois de juillet 2005

### 1 NATURE DES DÉPENSES :

Cette première case indique la nature des charges qui font l'objet de ce document. 2 régularisations vous sont adressées dans l'année, une pour les charges communes et une pour le chauffage.

### 2 MONTANT OU PRIX UNITAIRE :

Il s'agit du total de charges pour votre résidence (sauf l'eau qui vous concerne individuellement).

### 3 BASE DE RÉPARTITION - L'ENSEMBLE :

C'est la surface totale de votre immeuble (surface chauffée ou surface corrigée de l'ensemble des logements concernés par cette charge).

### 4 BASE DE RÉPARTITION - LE LOGEMENT :

Le chiffre indique la surface de votre logement.

### 5 JOURS - COEFFICIENT :

Il s'agit du nombre de jours de la prestation. Si vous êtes entré en cours d'année, le calcul se fait sur le nombre de jours de consommation depuis votre date effective d'entrée.

### 6 PÉRIODE DE RÉGULARISATION :

Les dates indiquent la période de fourniture des charges.

### 7 CHARGES :

Le chiffre indique le total de vos charges en Euros. Il s'agit de votre quote-part individuelle. Elles sont calculées en fonction de la surface de votre logement ainsi que du nombre de jours.

### 8 PROVISIONS :

Il s'agit du cumul des provisions que vous avez versées.

### 9 SOLDE :

C'est la différence entre le cumul de vos provisions et le coût réel de la prestation. Selon ce que vous avez payé dans l'année et selon le total réel des dépenses, votre solde est positif ou négatif.

S'il est précédé d'un signe «-», vous avez versé plus que les dépenses et l'Opac vous remboursera cette différence dans votre prochain relevé. S'il n'y a aucun signe, la somme que vous devez verser sera ajoutée à votre avis d'échéance.

### 10 RELEVÉ INDIVIDUEL DE CONSOMMATION D'EAU CHAUDE :

Les 2 index indiquent votre consommation précédente et votre consommation actuelle. La différence est multipliée par le prix au m<sup>3</sup> et le solde apparaît dans le tableau précédent, s'ajoutant aux autres charges.

N'hésitez pas à joindre votre chargé de clientèle

## IMPORTANT !



Pour que votre courrier arrive rapidement,  
Pour que votre courrier trouve son destinataire,  
Une seule adresse à inscrire :

**Office Public d'Aménagement et de Construction d'Eure et Loir**  
**32 Rue Chanzy**  
**B.P. 379**  
**28007 CHARTRES CEDEX**

N'oubliez aucune mention !

## L'OPAC RÉNOVE

*mp m n d nê*

C'est le nombre de logements qui vont bénéficier des changements des fenêtres, porte-fenêtres et portes pour des nouveaux en PVC, assurant ainsi une meilleure isolation thermique.

C'est le nombre de communes concernées.

*5 m on d o*

C'est le coût global des travaux.

*n*

Après plusieurs mois d'efforts, les travaux de réhabilitation de la résidence des Gravieres à **Luisant** sont enfin terminés. Prochainement, le projet de privatisation sera mis en place.



*o d*

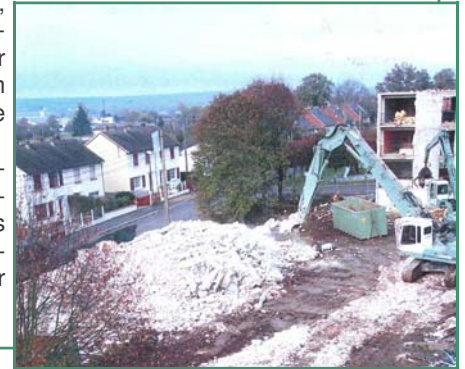
A **Voves**, 118 logements bénéficient depuis le 15 octobre de travaux de réhabilitation des façades, des pièces humides, des fenêtres, des couvertures ainsi que de la plomberie, des ventilations et des peintures. A **Lucé**, les cités **Kennedy** et **Les Vauroux** sont en travaux de couverture. Les bâtiments de la Friche aux Laines à **Maintenon** bénéficient du même traitement réparateurs. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre d'une opération globale pour un coût total de 800.000 €.



Cité Les Vauroux à Lucé

*on d o m n*

Trop anciens, trop vétustes et trop chers à réhabiliter : 34 logements situés à **La Loupe**, rue Guynemer, rue Clément Ader sont en cours de démolition. 12 nouveaux logements neufs verront le jour sur le site.



## L'OPAC CONSTRUIT

*o o n mp m n d o*

Droue sur Drouette se situe tout à côté d'Épernon. Posé aux creux de vallons, le village accueillera bientôt 10 nouveaux logements de l'Opac.

La construction a débuté il y a quelques semaines avec le terrassement spectaculaire du site. En effet, il a fallu creuser l'emplacement dans le terrain et stabiliser le sol sablonneux avant de pouvoir poser les premières fondations de ces habitations qui s'érigeront entre le coteau et la route.



Réalisé par le cabinet d'architecte Jean-Marc Bucher à Maintenon, les façades similaires à celle d'une très grande maison abriteront des logements de type II et de type III, dont certains sous forme de duplex.

Les travaux devraient s'achever fin 2006.

