



## Conseil de Quartier Saint-Pantaléon 4 avril 2011

### Centre social du Prieuré Saint-Martin

Présentes :

Mme Florian Bernadette

Mme Tlemsani Amaria

Mme Devoucoux, conseillère municipale

Nathalie Badet, conseillère ESF OPAC

Carole Mongouachon, directrice des centres sociaux

Nathalie Badet nous confirme qu'il n'existe plus de permanence DALKIA au centre de l'habitat depuis au moins deux ans (la fréquentation était trop faible). La visite de la chaufferie a été particulièrement appréciée (à renouveler avec un autre groupe).

Les portes des îlots B2 n'importe qui peut entrer, à revoir, idem aux presles ; le signaler à Mme Mouyon Christine, technicienne de l'agence OPAC qui suit le chantier.

Manque d'identification des nouvelles « maisons fleurs » ; le signaler à François Bollotte.

Au premier semestre 2011, les bâtiments 10 à 21 et 32 à 40 devaient être réhabilités, les délais ne seront pas respectés, mais cela est en cours.

#### **1. Questions relatives aux charges liées au logement**

Entretien des espaces verts : exemple pour un T2 = 6,58 €

Dans certains bâtiments, d'importants problèmes d'hygiène sont constatés (présence de cafards). Nathalie Badet précise que l'OPAC se saisit de chaque pétition, effectue des rappels à l'ordre et peut être contraint si la situation ne s'améliore pas de prendre un contrat d'entretien avec une entreprise de nettoyage, facturé aux locataires de l'immeuble.

Les locataires expliquent que bien souvent les personnes concernées n'ouvrent pas la porte lors des désinsectisations. Le problème perdure. Demande faite à Nathalie de se renseigner sur l'existence d'une procédure claire pour solutionner le problème.

REPONSE : dans les situations très exceptionnelles, l'OPAC peut saisir la justice et sur décision de justice, procéder à l'ouverture d'un logement en présence d'un huissier.

La concentration également de deux appartements loués par l'association le pont (un F3 et un F2) dans un même bâtiment conduit à des squats, et à des soucis de voisinage. Mme Jackson aurait demandé à ce que l'OPAC puisse proposer un appartement ailleurs. REPONSE : une demande doit être formulée par écrit.

Nathalie Badet précise qu'un appartement loué devient propriété privée du locataire et qu'il n'est pas possible d'entrer dans un logement sans motif.

Les provisions de chauffage sont réparties sur une année. Lorsque le bâtiment n'est pas habité par les 12 locataires, les charges des logements vides ou occupés sont, quoi qu'il en soit, réparties par 12. Remarque d'une habitante : « il n'est pas normal de chauffer pareillement un logement vide ! ». Dans la

réhabilitation des bâtiments, il n'est pas prévu de chauffage individuel. Les charges n'en seront pas moins réduites à moins qu'un effort collectif soit organisé par les locataires.

Le référent chauffage à l'OPAC d'Autun est M. Porrot.

Pour tout ce qui concerne la robinetterie et les chauffe-eaux, les locataires peuvent contacter M. Mangematin qui intervient sans souci. L'intervention est sans frais pour les locataires car compris dans le contrat d'entretien que les locataires paient mensuellement. M. Compagnon est le référent DALKIA, possibilité de les joindre en urgence (numéro dans l'annuaire).

Dans certains bâtiments, les poubelles stagnent dans les escaliers de plus en plus longtemps.

Concernant les ordures ménagères : poubelles extérieures, stockage obligatoire dans les bas d'immeubles, à côté des aires de lavage !

Il n'y a plus de poubelles noires et il n'y a plus de conteneurs dans les bâtiments 10 11 14 15 16 17 19 20 et 21.

REPONSE : mise en place progressive par l'OPAC de plateforme pour le stockage des containers avec parfois une aire de lavage en fonction du secteur de chacun des concierges. Une réunion de travail était prévue avec la CCA semaine 15.

Les journaux ne sont plus ramassés depuis deux ans. Ils peuvent être mis dans les poubelles bleues avec le lait, les cartons... Il n'y a plus que les poubelles bleues et marron.

Il serait bien de faire un rappel visuel de ce qu'il faut trier, ce n'est pas très clair. Solliciter aussi l'ambassadrice du tri à ce sujet.

Il manque des poubelles extérieures, les poubelles au City Stade débordent souvent. A proximité du city stade, il manque un conteneur à verre. Il y aurait un conteneur à Saint-Martin qui n'est pas utilisé. Régine Devoucoux va le signaler.

Le nettoyage des parties collectives est assuré par un concierge qui gère plusieurs bâtiments. L'OPAC prévoit dans le cadre de l'amélioration du service à la personne de réduire le nombre de bâtiments par concierges. 75% des charges du concierge sont assurées par les locataires.

Concernant l'électricité dans les parties communes, il est prévu dans le cadre des réhabilitations que la lumière s'auto régule en fonction de la présence ou non de locataires, ce qui se fait actuellement aux bâtiments 53 et 54.

Les charges locatives mensuelles sont réparties sur 11 mois, sauf pour le chauffage (12 mois). La régulation des charges a lieu en avril et celle des charges de chauffage en octobre de chaque année. L'eau fait l'objet d'une provision mensuelle avec une régularisation 2 fois par an (en juin et en décembre).

Suite à la réhabilitation, plus de provision d'eau sera demandée par l'OPAC.

Véolia demande 44,22 € pour l'ouverture de compteur. Demander la mensualisation pour une meilleure maîtrise de son budget. En cas de difficulté, Véolia peut accorder un règlement échelonné d'une facture d'eau sur 6 mois maxi.

REPONSE: Suite à la fin de la réhabilitation par secteur un courrier est envoyé à chacun, concernant la gestion des compteurs individuels eau.

A l'OPAC, Il faut savoir qu'un prélèvement automatique peut être stoppé quelques jours après la réception de la facture en cas de difficultés financières. Tous les modes de paiements sont détaillés au dos de chaque avis d'échéance. Il faut aussi savoir que le prélèvement automatique est un service facturé par certaines banques.

## **2. La commission d'attribution des logements**

Il existe une commission d'attribution qui se réunit une fois par mois et qui prend des décisions. Elle est composée de 6 membres élus : un représentant de la CAF 71, un représentant de la collectivité locale, un représentant de locataires (CNL), un représentant des associations familiales et deux représentants de l'OPAC.

Chaque demande de logement est traitée informatiquement, et est étudiée pour demander les pièces complémentaires et choix précis du locataire.

Loi de mars 2009 (loi MOLLE), le décret date d'avril 2010, application en octobre 2010, impose la demande CERFA, imprimé unique pour tous les bailleurs et les locataires en France. Ce document est téléchargeable.

Depuis mars 2011, les enregistrements font parti d'un fichier départemental, tous les bailleurs sociaux peuvent faire des propositions aux locataires au regard de leur choix. Les demandes sont répertoriées et un numéro unique d'enregistrement est délivré.

Tous les dossiers sont présentés pour un même appartement et les membres priorisent l'ordre d'attribution. Lorsqu'il y a divergence, les membres sont invités à voter. L'ancienneté de la demande n'est qu'un critère d'attribution. La commission est souveraine dans sa décision.

L'OPAC perçoit des subventions et/ou des prêts ce qui l'oblige ensuite à avoir un contingent de réservataires (ex : logements DIM, Ville, logements préfectoraux,...) et d'appliquer la politique de loyers modérés.

Les plafonds de ressources sont revus tous les ans par décret pour fixer les barèmes en fonction de la composition du ménage (ex : personne seule 19 235 € à n moins 2). Il existe aussi des logements déplafonnés sur certaines zones où se trouve la vacance la plus forte (loi de 2009). Les plafonds ont baissé de 10%, accueil d'une population de plus en plus précaire.

**PROCHAINE REUNION LE LUNDI 30 MAI 2011 A 17H  
AU CENTRE SOCIAL DU PRIEURE ST-MARTIN  
SALLE PRU**