



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du : 16 mai 2018****Délibération n° 2018-21**

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Michèle Veyret –Alain Pialat – Bernard Hillaire
Lucile Pialat – Cyril Laurent – Anne-Lyse Messenger – Claude Sayag – Gilbert Albini –
Joséphine Fernandes – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Jean-Marie Bridier – Antoine Vinhas -
Jean-Louis Raymond

Absents excusés :

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan
Rachid Nekaï pouvoir à Jacques Foulquier
Pierrette Paez pouvoir à Bernard Saleix
William Balez
Eric Maubernard
Bernard Pialot
Sous-Préfet d'Alès
Arnold Bargeton - Secrétaire du Comité d'Entreprise OPH

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Philippe Curtil - Pauline Strasman – Valérie Garcia – Ysabelle Castor – Bernard Giraud –
Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile**Adaptation de la politique de travaux de remise en état des logements à la rotation,
compte tenu des nouvelles contraintes budgétaires liées à la R.L.S.**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-21 ci-annexé et après en avoir délibéré, autorise à l'unanimité le Directeur Général :

-De prendre acte des nouvelles modalités de remise en état des logements à la relocation compte tenu de l'impact de la RLS sur l'organisme.

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Conseil d'Administration Séance du 16 mai 2018 Rapport n° 2018-21

Direction Générale

ADAPTATION DE LA POLITIQUE DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS A LA ROTATION, COMPTE TENU DES NOUVELLES CONTRAINTES BUDGETAIRES LIEES A LA R.L.S.

Au travers de l'instauration d'une réduction de loyer de solidarité (R.L.S.), la Loi de Finances 2018, fait peser sur les bailleurs sociaux la charge de la réduction de l'APL décidée par le Gouvernement.

Sa mise en œuvre est fixée rétroactivement au 1^{er} février 2018. Son impact est donc à prendre en compte à partir de l'exercice 2018, et son coût, tenant compte du système de péréquation mis en place, est estimé pour Logis Cévenols à **800K€ en 2018 et 2019**, et à **1.500K€ en 2020** et années suivantes.

Il faut noter que ce dispositif, qui vise à réduire l'effort budgétaire de l'Etat en matière d'APL, est particulièrement injuste et pénalise lourdement Logis Cévenols. En effet cette Réduction de Loyer de Solidarité (sic !) est d'un montant fixe quels que soient les niveaux de loyer pratiqués par l'organisme. Ainsi pour nous qui avons des loyers bas, nous sommes proportionnellement plus impactés ! Enfin, œuvrant dans un bassin d'habitat paupérisé, avec un nombre de bénéficiaires de l'APL bien plus élevé que la moyenne nationale, nous sommes aussi plus impactés.

Ainsi, afin de ne pas déséquilibrer dangereusement les comptes de l'Office, **Logis Cévenols**, dont les coûts de structure restent maîtrisés, **n'a d'autre choix possible que** de prendre dès cette année les dispositions nécessaires pour ajuster ses charges d'exploitation à cette nouvelle donne, et **de réduire ses dépenses d'entretien du patrimoine**.

Au titre de la remise en état des logements à la rotation, Logis Cévenols entend naturellement continuer à assumer toutes ses responsabilités réglementaires, et en particulier celles concernant la sécurité, l'hygiène des logements, et le bon fonctionnement des équipements.

Logis Cévenols investit annuellement plus de **1.000.000€** dans les logements vacants pour maintenir le standard de qualité qu'il s'est fixé. Sur ce montant, plus de la moitié (**58%**) concernent les travaux d'embellissement (plâtrerie-peinture) dont la charge incombe réglementairement au locataire.

Cependant, s'il ne peut pas être fait obligation au bailleur de prendre ces travaux à sa charge, leur réalisation joue un rôle dans l'attractivité commerciale des logements, et permet donc de limiter ou réduire la vacance. Logis Cévenols maintiendra par conséquent un niveau d'investissement significatif sur ce poste.

Logis Cévenols entend désormais concentrer et limiter son intervention sur les travaux d'embellissement qui sont les plus attendus par nos clients, c'est-à-dire la réfection des pièces humides (cuisines, salles de bains et WC), chaque fois que celle-ci est nécessaire.

Pour les autres travaux d'embellissement (séjour, couloir et chambres), il est envisagé de passer une convention avec une entreprise d'insertion, afin d'être en mesure de proposer aux locataires qui le souhaitent, de commander directement à un tarif négocié les travaux complémentaires après leur entrée dans les lieux.

D'ailleurs ce dispositif pourrait aussi intéresser des locataires en place désirant rafraichir leur appartement.

Sur la base des prix de nos marchés actuels de remise en état, cette nouvelle orientation permettrait une économie annuelle de l'ordre de **350K€**.

C'est moins de la moitié de l'impact de la RLS et d'autres mesures complémentaires devront nécessairement être prises pour équilibrer la mesure.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- De prendre acte des nouvelles modalités de remise en état des logements à la relocation compte tenu de l'impact de la RLS sur l'organisme.