

LA RÉSIDENCE "LE MOULIN" EST INAUGURÉE À SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES

Mise en service voilà près de deux ans, cette résidence permet à la commune de respecter le quota des 20 % de logements sociaux imposé par l'État.

Après l'inauguration de la maison de santé Ambroise-Croizat en octobre, Claude Cerpédès, maire de Saint-Martin-de-Valgalgues, a eu le plaisir, le 4 novembre, d'inaugurer la résidence "Le Moulin". Ce bâtiment de deux étages, situé chemin du Moulin, a été mis en service en décembre 2021. Une inauguration tardive qui a permis au premier magistrat de la commune de rappeler que « la barre fatidique » des 20 % de logements sociaux imposés aux communes de plus de 3 500 habitants est ainsi franchie. « Les 15 000 € que nous avons économisés en respectant ce quota ont été directement affectés au centre communal d'action sociale », a précisé Claude Cerpédès. À ses côtés, Max Roustan, président de Logis Cévenols, Christophe Rivenq, président d'Alès Agglomération, et Émile Soumbo, sous-préfet d'Alès, n'ont pas manqué de saluer la qualité des 66 logements livrés, dont les loyers moyens oscillent entre 315 € et 556 €. « Ce sont presque des appartements de luxe », a décrit Max Roustan.

UNE DIXIÈME RÉSIDENCE PRÉVUE EN 2025



Lors de l'inauguration, Max Roustan, président de Logis Cévenols, a salué la qualité et le confort des 66 logements.

Du Type 2 au Type 4, ces logements abritent des personnes seules, des retraités et des familles avec enfants, vivant ensemble dans cette résidence sécurisée et agrémentée d'espaces verts. Un cadre idéal, combiné à un confort thermique : « Lors des travaux, une attention particulière a été portée sur le niveau d'isolation thermique. Tous les appartements sont d'ailleurs notés "A" au classement du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Cela permet notamment aux locataires d'avoir des factures amoindries », a précisé

Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols, qui compte 83 % de son parc classé A, B ou C au DPE. D'un coût total de presque 8 M€, cette opération a été financée à 96 % par Logis Cévenols. Des subventions ont été apportées par l'État (158 400 €) et le Conseil départemental (154 000 €). À l'été 2025, une dixième résidence sera livrée par Logis Cévenols à Saint-Martin-de-Valgalgues. La commune comptera alors plus de 300 logements sociaux sur son territoire.

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION



Enquête

VÉRIFICATION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES



Chaque année, Logis Cévenols est légalement tenu d'enquêter sur ses locataires habitant en dehors des quartiers prioritaires et ne bénéficiant pas d'aides de la part de la Caisse d'allocation familiale (CAF). L'objectif est de connaître leur composition familiale et leurs ressources afin de s'assurer qu'ils occupent un logement en adéquation avec leurs revenus.

En effet, l'accès à un logement social est soumis au respect d'un plafond de ressources (basé sur le revenu fiscal de référence N-2, en fonction de la composition du ménage). En 2023, ce plafond est de 21 878 € pour une personne seule. Au-dessus de ce plafond, la personne ne peut pas accéder à un logement social. Pour les locataires déjà en place et qui dépassent le plafond de plus de 20 %, un "Supplément de Loyer de Solidarité" vient alors s'appliquer en plus du loyer. Chaque année, une cinquantaine de locataires est concernée par ce supplément. Si un locataire ne répond pas à l'enquête, Logis Cévenols est tenu par la Loi de facturer le "Supplément de Loyer de Solidarité" le plus élevé, qui doublera quasiment le loyer mensuel dès janvier 2024. Tous les deux ans, Logis Cévenols mène une enquête d'occupation du parc social. Cette enquête obligatoire est ensuite consolidée au plan national et permet de connaître les caractéristiques des ménages occupant les logements sociaux. En cas de non-réponse, 7,62 € sont facturés chaque mois. Cette année, ce sont donc les deux enquêtes qui sont réalisées avec le même formulaire. Pour les locataires qui n'auraient donc pas répondu au questionnaire reçu en octobre, le délai court jusqu'à la fin de l'année.

PROBLÈMES DE VOISINAGE : LE DIALOGUE RESTE LA PREMIÈRE SOLUTION

Face à la recrudescence des signalements reçus par Logis Cévenols, le bailleur rappelle que les locataires sont les premiers à pouvoir agir, avant une quelconque action.

On ne se rend pas toujours compte que les cris des enfants ou le déplacement des chaises s'entendent si bien chez le voisin... On ne se rend pas toujours compte qu'il est un peu tard pour écouter la musique aussi fort... Parfois, les situations conflictuelles entre voisins ne tiennent pas à grand-chose. Depuis quelque temps, Logis Cévenols enregistre un nombre de plus en plus important de signalements. « Nous mesurons bien à quel point les cohabitations deviennent compliquées. Nos associations de représentants des locataires en témoignent également et soulignent la difficulté de résoudre ces conflits. Il nous paraît donc important de rappeler que le dialogue est la première solution à privilégier », indique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Car souvent, les désagréments ne sont que le résultat d'une petite négligence ou d'une simple méconnaissance. Si un échange courtois entre voisins ne permet pas de régler le problème, il existe plusieurs solutions. D'abord, le gardien et le gestionnaire de patrimoine

L'ACTION DU BAILLEUR RESTE LIMITÉE



Plutôt que de lever le ton, privilégier le dialogue et les échanges courtois permet de résoudre dans bien des cas les problèmes de voisinage.

peuvent intervenir. Si la situation n'évolue pas, le chargé de médiation et tranquillité résidentielle prend alors le relais. « En 2022, il est intervenu 128 fois pour 68 situations problématiques », détaille Thierry Spiaggia. Il existe également la possibilité pour les locataires de saisir un conciliateur de justice. Ce dispositif national permet l'intervention d'un tiers afin de régler un problème entre deux parties. « Nous sommes tenus de garantir la sécurité

et la tranquillité de nos locataires. Dans le cas où un conflit dégénère et que l'une des deux parties se retrouve en danger, il convient évidemment d'appeler les forces de l'ordre », souligne le directeur général. À noter que le non-respect répété des conditions générales du bail et des règles de vie commune peut aboutir à l'expulsion. « Cela reste marginal, affirme Thierry Spiaggia, mais c'est une procédure que nous pouvons bien évidemment mener ».