HABITAT

LOYERS IMPAYÉS : LOGIS CÉVENOLS MAINTIENT SA POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT

Alors que la trêve hivernale a pris fin le 31 mars, le bailleur maintient son aide aux locataires en difficulté financière. L'expulsion restant l'ultime étape...

Les services de proximité de Logis Cévénols maintiennent le contact avec les locataires ayant des difficultés de paiement pour trouver des solutions.

Bien que Logis Cévenols propose des loyers inférieurs de 9,6 % par rapport aux plafonds réglementaires, certains locataires peuvent tout de même se retrouver en difficulté pour payer leur loyer.
Dès 5 € de retard de paiement, une première phase de procédure se déclenche automatiquement : le dispositif de pré-contentieux est géré par les services de proximité. Des échanges réguliers sont initiés par Logis Cévenols afin de limiter la dette du locataire et ainsi lui permettre de régulariser au plus vite sa situation. Ponctuée de courriers de relance, cette procédure a pour ultime étape une audience de conciliation à la Maison de la justice et du droit d'Alès. Un fonctionnement qui n'a plus besoin de faire ses preuves puisque chaque année, une petite dizaine de locataires re-signent un bail, signifiant qu'ils ont réussi à rétablir leur situation.
« En revanche, si cette première phase n'aboutit pas, la procédure d'expulsion est lancée », indique Johana Ribot, directrice du service Juridique de Logis Cévenols qui est composé de deux chargés de contentieux et d'une conseillère en économie sociale et familiale. Tout au long de cette procédure, possiblement longue puisqu'elle relève des tribunaux, le service Juridique essaie de maintenir le contact avec le locataire, de trouver et de mettre en œuvre des solutions.

L'EXPULSION, L'EXCEPTION QUI CONFIRME LA RÈGLE

« Notre volonté est de maintenir à tout prix le locataire dans son logement. En cas de difficulté financière, il ne faut surtout pas hésiter à nous contacter. Nous aiderons avec la plus grande bienveillance toute personne qui se montre de bonne foi », insiste Johana Ribot. La principale solution étant la mise en place d'un échéancier de paiement sur autant de mois que nécessaire pour solder sa dette auprès de Logis Cévenols. Fin 2024, 233 délais de paiement étaient en cours, pour un montant total de 215 000 €.
« C'est un manque à gagner temporaire que nous voulons bien accepter si cela peut permettre à chacun de garder son logement. Les procédures d'expulsion sont longues ; nous préférons employer ce temps pour trouver des solutions plutôt que de mettre les gens dehors. L'expulsion est un échec pour tous », appuie Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.
En 2024, trois locataires seulement ont finalement été expulsés pour cause d'impayés conséquents.

Numéro Vert (gratuit) : 0800 306 546

LA CHASSE AUX INCIVILITÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Les locataires irrespectueux de Logis Cévenols ne sont pas à l'abri de poursuites.

Logis Cévenols est intransigeant avec les dépôts sauvages.

Nuisances, conflits de voisinage ou avec le personnel de Logis Cévenols, tapage, non-entretien du logement, ... Certains comportements sont catégorisés et passibles d'expulsion pour "trouble de jouissance". *« Chaque locataire doit user paisiblement de son logement. C'est la règle »*, indique Johana Ribot, directrice du service Juridique de Logis Cévenols. Il est ainsi primordial de respecter le règlement intérieur qui est fourni dès la remise des clés.
Pour autant, comme pour les impayés (lire ci-dessus), Logis Cévenols s'affaire davantage à trouver des solutions plutôt qu'à expulser les locataires, bien qu'irrespectueux : *« Nous nous appuyons sur un chargé de médiation, qui va discuter sur place avec toutes les parties prenantes d'un conflit de voisinage par exemple. Mais les services de proximité, comme les gardiens d'immeuble, peuvent aussi tenter d'apaiser certaines situations ou simplement rappeler les règles d'usage »*, poursuit Johana Ribot.
Si tous les recours à l'amiable échouent, une procédure judiciaire est néanmoins lancée : le risque d'expulsion devient alors réel, bien que ces démarches soient complexes et nécessitent souvent l'appui des voisins avec un dépôt de plainte ou la signature d'attestation. *« Chaque situation est différente. Nous avons des locataires indélicats qui sèment la terreur et qui ne respectent pas leur environnement. Dans ce cas de figure, nous sommes intransigeants. Mais nous avons aussi des personnes fragiles, malades, qui peuvent souffrir du syndrome de Diogène par exemple ; ici, les solutions à mettre en œuvre ne sont pas les mêmes »*, complète Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.

L'ENQUÊTE DE SATISFACTION DÉBUTE LE 7 AVRIL

Tous les deux ans, Logis Cévenols s'appuie sur la société AVISO pour mener son enquête de satisfaction. 850 locataires, sélectionnés aléatoirement, seront appelés pour répondre à diverses questions : qualité du logement, relation avec le bailleur, qualité des travaux réalisés, présence du gardien, montant du loyer, ...
« Cette enquête est un réel outil de pilotage. Elle nous permet de vérifier que les choix que nous faisons répondent aux attentes des habitants », précise Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.
Pour mémoire, en 2023, 84,4 % des locataires étaient globalement satisfaits de Logis Cévenols et *« 84,5 % étaient prêts à nous recommander à un proche »*.

La société AVISO contactera 850 locataires à partir du 7 avril en utilisant ce numéro de téléphone : 04 87 38 60 14

Logis Cévenols
OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

UNE PREMIÈRE DÉMOLITION AUX PRÉS-SAINT-JEAN

Alès. Le long de l'avenue Jean-Baptiste Dumas, un important projet de rénovation et de réhabilitation est en cours. De nombreux immeubles de Logis Cévenols sont concernés. Ces rénovations s'accompagnent de la démolition de deux immeubles dans la rue Sully Prudhomme : aux numéros 17 et 19, la percée démarrera début avril. La tour située au 6-8 sera démolie à la suite. Une partie des travaux s'effectuera pendant les vacances de Pâques, notamment pour éviter les désagréments du côté des établissements scolaires.

LE POINT SUR LA GRAND'RUE JEAN MOULIN

Alès. Les travaux engagés par Logis Cévenols dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain se poursuivent. La réfection des façades, avec la pose d'une isolation thermique par l'extérieur, a débuté en mars au n° 4 de la Grand'rue. Toujours en mars, les portes d'entrée des immeubles 10 et 12 ont été remplacées.
En avril, les façades arrière des bâtiments 8, 10 et 12 seront attaquées. De même pour les travaux de plomberie au 1 à 3 quai de Kilmarnock, ainsi que pour l'installation de VMC au 1 à 3 quai Jean Jaurès.