

JANVIER 2018 #63

# Résidence

LE JOURNAL DES LOCATAIRES



LOI DE FINANCES 2018

## Ce qui va changer pour les bailleurs sociaux et leurs locataires

[oah.fr](http://oah.fr)

**OAH**  
OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT

## 02 SOMMAIRE

### 02 Éditorial

Nouvelle année - Année nouvelle

### 03 Panorama

Toutes les infos passées et à venir dans votre quartier

### 06 Regard sur...

Ce qui va changer pour les bailleurs sociaux et leurs locataires



### 08 Mode d'emploi

Nouveau service : Borne de paiement

### 09 Enquête

Satisfaction des locataires sortants

### 10 Patrimoine

Les travaux de réhabilitation des Boussicats

### 11 Détente

Idée recette de M<sup>me</sup> LYAFORI  
Jeu

### 12 Info Flash

Réseaux TV  
Envie de devenir propriétaire ?

Publication de :  
OAH - 12 avenue des Brichères - 89000 Auxerre  
Directeur de publication : Eric Campoy  
Dépôt légal n° 4248-4730 R - ISSN 2117-9131 X  
Maquette/Impression : Voluprint - 89000 Perrigny

OAH - Service Communication  
12 avenue des Brichères - 89000 Auxerre  
Tél : 03 86 72 59 00 - oah.fr  
stephanie.clement@oah.fr

ÉDITO

## NOUVELLE ANNÉE ANNÉE NOUVELLE



Le nouveau visage de votre revue « Résidence » est le reflet de notre volonté de nous rapprocher de chaque locataire.

Le contexte actuel du monde HLM est en évolution sous la pression de l'Etat qui souhaite faire des économies, avec comme conséquence la nécessité de revisiter notre organisation et de revoir nos ambitions, au regard des 2 millions d'euros dont notre budget sera amputé.

La fusion de Val d'Yonne Habitat au sein de l'Office Auxerrois de l'Habitat est justifiée par la recherche d'une mutualisation des moyens et des compétences, car c'est bien notre souci d'être plus efficace au service de nos locataires et du territoire sur lequel nous vivons.

Dans l'attente du vote d'une loi Logement, nous vous adressons nos vœux les meilleurs et les plus sincères pour cette nouvelle année.

Bien à vous.

*Jacques Hosto*

Conseiller Communautaire  
Adjoint au Maire d'Auxerre,  
Président de l'OAH

NOUVELLE LÉGISLATION

## LA MÉDIATION À LA CONSOMMATION

La **MEDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION** a été rendue obligatoire par l'ordonnance n°2015-1033 du 20 août 2015 et le décret n°2015-1382 du 30 octobre 2015.



L'obligation de mettre en place un dispositif de médiation s'accompagne d'une obligation d'en informer les locataires.

Parmi les différents systèmes disponibles, l'OAH a fait le choix d'adhérer au **dispositif sectoriel** du médiateur hlm mis à disposition des bailleurs par l'Union Sociale pour l'Habitat.

C'est **Médicys**, Association d'huissiers de justice, structure spécialisée dans la médiation des litiges à la consommation, qui a été retenue pour assurer cette mission.

En matière de communication, l'OAH s'est organisé pour informer ses locataires et accédants en :

- Incluant une **nouvelle clause au bail**,
- Incluant une nouvelle clause au **contrat de vente**,
- Ajoutant une communication sur le **site internet**,
- Dédiant un article dans le journal **Résidence de janvier 2018**.

L'OAH fait son maximum au quotidien pour répondre à vos demandes et gérer vos réclamations. Il peut arriver que vous ne soyez pas d'accord avec la réponse que nous vous avons apportée : dans ce cas, nous mettons à votre disposition les services d'un médiateur des litiges de la consommation.

### La médiation pour quels litiges ?

Votre demande doit pour les activités locatives être en lien avec votre bail et concerner les charges locatives, les services rendus, le niveau de loyer, un conflit de voisinage, pour les activités d'accession concerner le contrat de vente de votre logement (commercialisation, construction, garantie de rachat, vente Hlm...) **ATTENTION ! Le médiateur ne traitera pas les demandes qui n'entrent pas dans ces critères.**

### La médiation comment ça marche ?

1

Vous devez avoir envoyé à nos services une réclamation écrite moins d'un an avant la saisine du médiateur.

Si la réponse apportée ne vous convient pas, vous pourrez alors contacter le médiateur Hlm sur le site [www.lemediateurhlm.org](http://www.lemediateurhlm.org)

2

Vous saisissez votre demande en précisant votre nom, vos coordonnées, vos références client et en décrivant le problème rencontré. Vous pourrez joindre toutes les pièces concernant le litige.

3

Le médiateur examinera votre demande. Si elle est recevable, le médiateur vous mettra en contact avec nous pour tenter de trouver un accord et régler le différend.

Vous devrez respecter une totale confidentialité sur les échanges pendant la médiation, ainsi que sur les accords conclus.

## 04 PANORAMA



### RAPPEL NUMÉROS UTILES

#### Les correspondants de nuits de la ville d'Auxerre de 18h à 1h15 - 7/7 jours

- Pour Ste-Geneviève, les Brichères,  
les Boussicats et St-Georges  
06 07 72 72 36
- Pour St-Siméon et les Rosoirs  
06 81 48 39 44
- Pour les quartiers de la Rive Droite  
06 07 27 88 71

#### L'astreinte des services de l'OAH

en dehors des horaires d'ouverture  
et pour les urgences techniques  
uniquement, contactez le 03 86 18 88 88



#### REMISE DES RÉCOMPENSES

### DES FLEURS AUX BALCONS

Le 30 novembre, au Phare à Auxerre a eu lieu la remise des récompenses du concours «Fenêtres, balcons et jardins fleuris». Les 76 récipiendaires ont reçu leurs récompenses des mains de Jacques Hojlo, Président de l'OAH, des membres du jury et des deux partenaires de cette manifestation, Mickaël Staub, représentant Suez et Jean-Yves Bouillé, Directeur de Botanic®.



#### Les 3 Grand Prix ont été attribués à :

- 1<sup>er</sup> prix M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Girault Gaston
- 2<sup>ème</sup> prix M<sup>me</sup> Berbigette Monique
- 3<sup>ème</sup> prix M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Comas René

#### RENCONTRE

### RENCONTRE AVEC LES LOCATAIRES DE LA RESIDENCE DU PARC

Le 29 novembre, une réunion a été organisée avec les locataires de la Résidence du Parc à Auxerre afin de leur présenter l'OAH et ses interlocuteurs. Après un temps d'échange, la réunion s'est terminée par le verre de l'amitié.



**SENSIBILISATION AUX GESTES  
DE PREMIERS SECOURS  
AVEC L'UNION DÉPARTEMENTALE  
DES SAPEURS POMPIERS DE L'YONNE**

**MERCREDI 4 AVRIL**



**INSCRIPTION GRATUITE ET OBLIGATOIRE**

**Renseignements et inscriptions**

Service Communication de l'OAH : 03 86 72 27 18

**CONCOURS**



*Pâtisserie*

**ENFANTS & GRANDS-PARENTS**

*Mercredi 14 Mars 2018  
de 14h00 à 17h00*



**Concours de pâtisserie  
ouvert aux enfants à partir de 10 ans  
accompagnés de leurs grands-parents**

**1<sup>er</sup> PRIX :**

**4 entrées au Parc d'attraction NIGLOLAND**

**INSCRIPTION GRATUITE DU 1<sup>er</sup> FÉVRIER AU 23 FÉVRIER 2018**

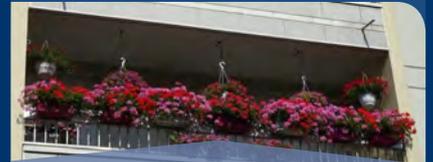
Renseignements et inscriptions sur [oah.fr](http://oah.fr)  
ou auprès du Service Communication au 03 86 72 27 18

AGENDA

ANIMATIONS  
APPARTEMENT PÉDAGOGIQUE



**CONCOURS BALCONS,  
FENÊTRES ET JARDINS FLEURIS**



Inscrivez-vous auprès du  
Service Communication  
03 86 72 27 18

**ANIMATION ENTRETIEN  
DE SON JARDIN OU BALCON**  
JEUDI 17 MAI de 9h00 à 12h00



**FÊTE DES VOISINS**  
VENDREDI 25 MAI

**SEMAINE NATIONALE DES HLM**  
du 23 JUIN au 1<sup>er</sup> JUILLET :  
Concours de photos.

**Renseignements et inscriptions**  
Service Communication  
03 86 72 27 18

## 06 REGARD SUR...

LOI DE FINANCES 2018

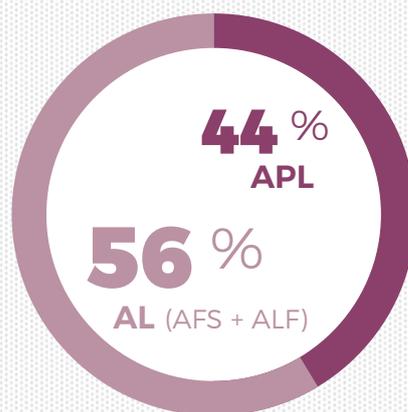
### CE QUI VA CHANGER POUR LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEURS LOCATAIRES

Le gouvernement souhaite réduire ses dépenses liées aux Aides Personnalisées au Logement (APL) en faisant supporter cette baisse par les propriétaires bailleurs. Ces aides qui représentent près de 17 milliards d'euros par an, sont perçues par les familles occupant un logement social (44%) ou privé (56%).

N'ayant aucune possibilité d'imposer aux propriétaires privés de réduire les loyers pour compenser une réduction importante des Aides au Logements, le gouvernement décide de faire supporter cette baisse par les seuls Bailleurs Sociaux.

L'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit donc une série de mesures qui auront des impacts majeurs sur l'activité des Bailleurs Sociaux et leur équilibre financier.

Répartition entre parc social (APL) et parc privé (AL)



Source : ENA 2012 CNAF / CCMSA France métropolitaine, traitement DHUP

### CE QUE LA LOI PRÉVOIT POUR LES LOCATAIRES

1 Application d'une **Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** pour les familles dont les ressources sont inférieures au tableau suivant :

Nouveaux barèmes 2018

Situation	Plafonds de ressources mensuels en €	Montant mensuel de la réduction de loyer en €
	820	26
	998	31,52
	1 276	35,34
	1 521	40,40
	1 858	45,46
	2 148	50,52
	2 387	55,58
	2 645	60,64
	+ 245	+ 5,06

version actualisée au 26/01/2018 selon les projets d'arrêtés en cours de validation

②

**Baisse de l'APL à hauteur de 90% à 98%**  
de la réduction  
du loyer de solidarité  
(décret à paraître pour  
déterminer le taux applicable)



③

**Gel des loyers pour 2018**  
(hors révisions dans le cadre  
de réhabilitations lourdes).  
L'indice de révision des loyers sur  
lequel les loyers maxi  
sont réévalués,  
ne sera pas appliqué.  
Il était de  
**0,75%.**



Par ailleurs, l'article 12 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit un **relèvement du taux de TVA de 5,5% à 10%** pour les opérations courantes de constructions ou de réhabilitations sociales, y compris celles réalisées dans le cadre de la Rénovation Urbaine.  
De plus, la liquidation de la TVA doit être réalisée dans les 3 mois après la livraison de l'opération, contre 2 ans antérieurement.

## QUEL IMPACT POUR L'OAH ET SES LOCATAIRES ?

Pour l'OAH, la baisse des loyers représentera **1 million d'euros par an en 2018 et 2019**, puis **2 millions d'euros en 2020**.

Le gel des loyers pour 2018, correspond à une **baisse des ressources de 150.000 euros pour 2018**.

Notre **capacité d'investissement est donc ramenée à zéro pour 2018 et 2019 et devient négative à partir de 2020**, si des mesures drastiques ne sont pas prises au cours des 2 prochaines années.

Fin 2017, 43 millions d'euros d'investissements étaient programmés sur 3 ans, dont 50% dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Dans ce contexte, de diminution des fonds propres et de relèvement du taux de TVA, déséquilibrant nos futures réalisations, l'OAH devra **réviser à la baisse ses ambitions de réhabilitations et de constructions et réduire le niveau de ses dépenses d'exploitation** pour poursuivre son activité.

Actuellement, les aides à la pierre consenties par l'Etat sont quasi nulles, alors que le coût de la construction



Résidence Agrippa  
Voie romaine - Auxerre

repart à la hausse, du fait notamment d'une réglementation lourde, et que les loyers sont révisés à la baisse. L'équation devient insoluble, sans un apport de fonds propres conséquent, que l'Etat ponctionne pour combler ses propres déficits.

Les discussions dans les prochains mois entre le monde HLM et le gouvernement, s'annoncent compliquées...

Au niveau national, la Réduction de Loyer de Solidarité représentera **800 millions** en 2018 et en 2019, puis **1,5 milliards** en 2020.

## 08 MODE D'EMPLOI

NOUVEAU SERVICE

# Borne de paiement

Ne vous souciez plus des horaires de la caisse, désormais la borne de paiement prend le relais et vous offre la possibilité de payer par carte bancaire ou en espèces.



### PLUS SOUPLE :

accessible 7 jours/7 de 6h00 à 22h00.



### PLUS FACILE :

munissez vous de votre avis d'échéance, préparez l'appoint à l'Euro près (arrondi) en cas de paiement en espèces et suivez les instructions à l'écran.



### PLUS RAPIDE :

fini la file d'attente à la caisse ou à la poste, la borne vous fait gagner du temps.

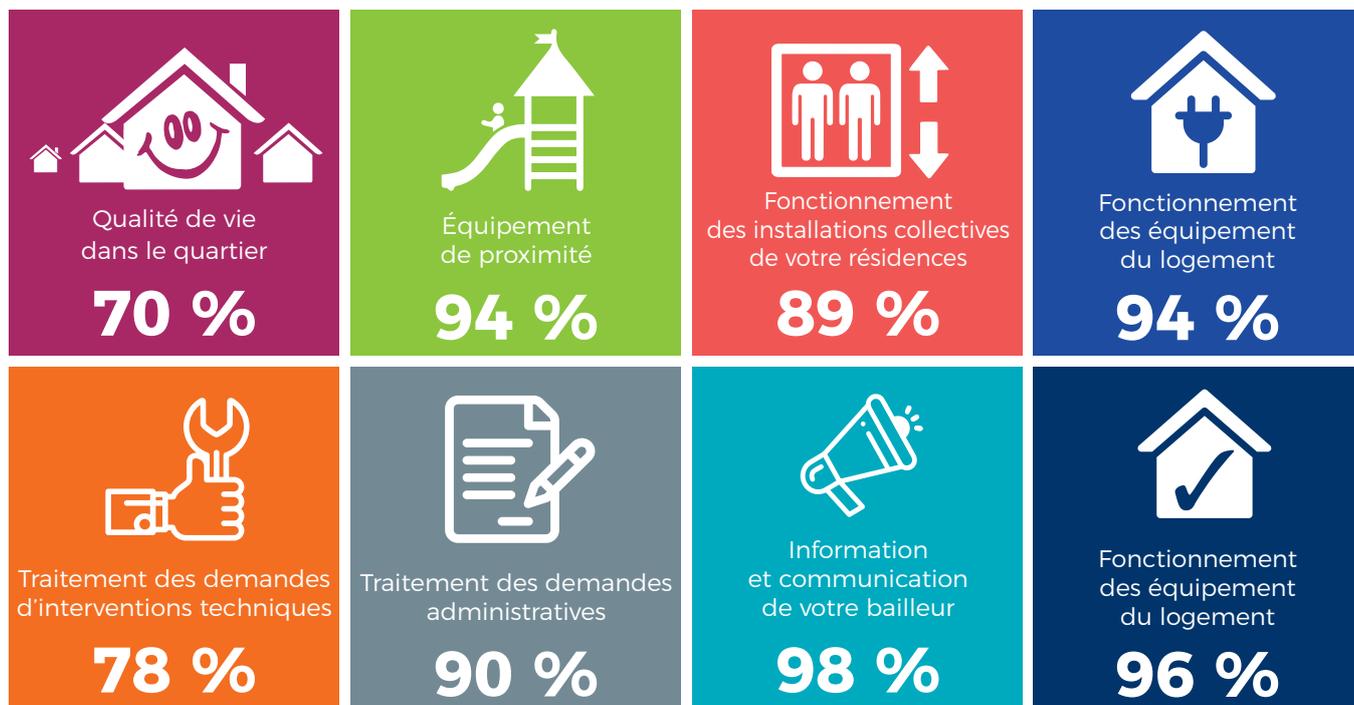
Elle se situe au siège de l'OAH,  
12 Avenue des Brichères à Auxerre.

**Attention! La borne de paiement ne rend pas la monnaie au-delà de 20 € et vous devez arrondir votre paiement à l'Euro près.**



## SATISFACTION DES LOCATAIRES SORTANTS

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017



Depuis toujours, la satisfaction de ses locataires est une priorité de l'OAH. C'est pourquoi, des enquêtes de satisfaction sont régulièrement administrées. Les locataires quittant le patrimoine de l'OAH sont interrogés pour mesurer leur degré de satisfaction et les motifs de leur départ.

Ces enquêtes nous permettent également d'ajuster et d'améliorer nos pratiques et ainsi de répondre au mieux à vos attentes.

Concernant la prise en charge des demandes d'intervention technique, l'OAH dispose d'une régie tout corps d'état afin de répondre au plus vite à vos demandes.

Pour gagner encore en réactivité, ce service s'est récemment réorganisé.

La centralisation des personnels permet d'optimiser la mobilisation des compétences des personnels techniques sur l'ensemble du patrimoine.



# 10 PATRIMOINE

INVESTISSEMENT

## TRAVAUX DE REHABILITATION DES BOUSSICATS



### RAPPEL DES TRAVAUX :

L'isolation thermique, le remplacement des menuiseries des halls et des volets, le système de chauffage, la création de salle de bains, la restructuration des façades, la peinture des halls et la mise en place d'un système d'interphonie.

### COÛT GLOBAL :

**5 800 000 € TTC**

### NOS PARTENAIRES

#### Institutionnels et Financiers

(Subvention, participation et emprunt)

#### SUBVENTION FEDER + RÉGION

..... **639 000 €**

#### EMPRUNT OAH AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

..... **4 581 101 €**

FONDS PROPRES OAH ... **579 899 €**



Les travaux des Boussicats Auxerre ont débuté le 4 septembre dernier. Les travaux intérieurs seront réalisés en fonction de la vacance des logements. Les premiers logements réalisés seront les logements actuellement vacants, pour permettre le relogement des locataires (soit temporairement, soit définitivement).

Au vu des travaux réalisés, des déménagements sont nécessaires.

Après échanges avec les locataires et les services de l'OAH, il leur a été proposé plusieurs solutions :

- Mise à disposition d'un logement provisoire le temps des travaux.
- Hébergement chez un proche avec mise à disposition d'un local pour le stockage du mobilier
- Déménagement définitif soit au sein des Boussicats 1 soit dans un autre quartier.

Un marché auprès des déménageurs a été passé par l'OAH. Les déménagements des locataires sont pris en charge par l'OAH, ainsi que les frais annexes (téléphone, concessionnaires, ...).

**100 % DES TRAVAUX SONT RÉALISÉS PAR DES ENTREPRISES LOCALES.**



### CALENDRIER DES TRAVAUX

Date début des travaux : 04/09/2017

Durée des travaux de la 1<sup>ère</sup> tranche : 12 mois

Durée totale des travaux : 36 mois

Date prévisionnelle de fin des travaux : Septembre 2020



IDÉE RECETTE

## GRATIN DE SOLES AUX ÉPINARDS

Madame Lyafori, lauréate des 2 précédents concours de cuisine a bien voulu se prêter au jeu et vous faire partager sa recette :



### Ingrédients

Pour 4 personnes

- 4 filets de soles
- 1.5 kg d'épinard frais
- 60 g de beurre
- 20 g de farine
- 50 cl de lait
- 1.5 l de court-bouillon
- 70 g de fromage râpé
- Muscade
- sel et poivre

### Préparation :

Faites cuire les épinards dans un grand volume d'eau bouillante salée, environ 5 min. Laissez-les bien égouttez dans une passoire.

Mettez les filets de soles dans le court-bouillon froid. Portez à ébullition et retirez les filets lorsque l'eau commence à bouillir. Egouttez-les sur un linge.

Préparez la béchamel : faites fondre 20 g de beurre, ajoutez la farine et laissez cuire jusqu'à ce que la farine blondisse, versez le lait en fouettant. Laissez épaissir 15 min à feu doux.

Salez, poivrez, ajoutez un peu de muscade et la moitié du fromage râpé.

Réchauffez les épinards dans le beurre restant et étalez-les dans un plat à gratin.

Posez les filets de soles sur les épinards, nappez de béchamel et parsemez le reste de fromage râpé.

Faites gratiner 15 minutes au four à 180°C (thermostat 6).

### JEUX

## MOTS MÊLÉS

de Ph. Tabourdeau

Entourez dans la grille les mots de la liste, qui se lisent horizontalement, verticalement, en diagonale, de haut en bas, de bas en haut, de gauche à droite, de droite à gauche. Une lettre peut faire partie de plusieurs mots. A la fin, avec les lettres non barrées, composez un nouveau mot (relatif au thème) dont la définition est :

Premier quartier construit par l'OAH .....

- |              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| ALLEE        | FACADE   | PLAN     |
| APPARTEMENT  | FENETRE  | PLINTHE  |
| BAIL         | GARAGE   | PORTE    |
| CAUTION      | HALL     | SERVICES |
| CAVE         | IMMEUBLE | TERRASSE |
| CHARGES      | JARDINS  | VENTE    |
| CHAUFFAGE    | LOCAL    | VOLET    |
| CLOISON      | LOGEMENT |          |
| CONSTRUCTION | LOYER    |          |
| COULOIR      | MURS     |          |
| ENTRETIEN    | PARC     |          |
| ETAGE        | PIECE    |          |

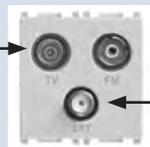
N	A	P	P	A	R	T	E	M	E	N	T	S
O	S	N	I	D	R	A	J	V	G	N	E	R
I	N	R	I	O	L	U	O	C	A	O	S	U
T	E	S	P	B	O	L	U	P	F	I	S	M
C	I	E	O	E	E	L	L	A	F	T	A	I
U	T	G	R	T	S	A	S	R	U	U	R	M
R	E	R	T	E	N	E	F	C	A	A	R	M
T	R	A	E	S	H	E	R	A	H	C	E	E
S	T	H	I	T	R	E	M	V	C	L	T	U
N	N	C	N	E	C	C	A	E	I	A	T	B
O	E	I	Y	E	G	A	R	A	G	C	D	L
C	L	O	I	S	O	N	B	E	S	O	E	E
P	L	P	E	T	N	E	V	H	A	L	L	S

## RÉSEAUX TÉLÉVISION

# LES MODES DES RÉCEPTIONS TV DISPONIBLES

### Réception hertzienne

pour les chaînes de la TNT en direct du téléviseur ou de l'adaptateur TNT HD.



### Réception satellite (Pour les résidences équipées)

(avec le décodeur spécial satellite) :

- > Astra 19.2° Est : saisir 1 ou A
- > Hotbird 13° Est : saisir 2 ou B
- > Turksat 42° Est : saisir 3 ou C

La liste des chaînes diffusées sur ces satellites est disponible sur le site internet : [www.telesatellite.com](http://www.telesatellite.com)

### Autre mode de réception : TV par INTERNET :

avec abonnement ORANGE - SFR - FREE - BOUYGUES...

Vous pouvez vous connecter sur le site [www.degrouptest.com](http://www.degrouptest.com)

- rubrique « tester monéligibilité » (avec votre numéro

de téléphone et votre adresse postale) et vérifier l'éligibilité

de la réception, par opérateur, pour recevoir convenablement

la télévision par INTERNET.

## ENVIE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

**A VENDRE**

Pour tout renseignement, visite, contactez : Sandrine Garnier au 03 86 72 59 56



Auxerre,  
Résidence Jean Jaurès  
2 Appt T2  
avec garage boxé :  
63 m<sup>2</sup> - DPE : D  
**86 000 €**  
70 m<sup>2</sup> - DPE : C  
**94 900 €**



Auxerre,  
Résidence Jean Jaurès  
Appt T6 duplex - 105 m<sup>2</sup>  
3<sup>ème</sup> étage - garage boxé  
DPE : C  
**123 000 €**



Auxerre,  
Résidence Piedalloues  
1 Appt T5 Duplex - 123 m<sup>2</sup>  
1<sup>er</sup> étage - garage boxé  
DPE : C  
**129 500 €**



Nos terrains viabilisés :  
Auxerre (2 lots)  
Vallan (1 lot)

**DERNIERS LOTS  
A SAISIR**

Consultez nos offres de locations ou de ventes  
sur notre site internet : [oah.fr](http://oah.fr)