

Compte rendu Conseil de résidence Jeudi 22 novembre 2012 à 17h30

Etaient présents :

Serge Pierron, directeur du CROUS de Créteil,
Karine Baude, chargée de mission logement au CROUS de Créteil,
Daniel Pernelle, directeur de la résidence de Cachan,
Evelyne Gadou, directrice adjointe de la résidence de Cachan,
Karine Lakrib, directrice du restaurant Universitaire,
Philippe Depoix, technicien au service patrimoine du Crous de Créteil,
Pascal Phimmasonne, agent technique de la résidence de Cachan,
Brigitte Vidal, Bureau des Études et de la Vie étudiante (BEVE)
Odile Malézieux, Bureau des Etudes et de la Vie étudiante (BEVE)
Adèle Tellez, Présidente du BDE
Maylis Avaro, Trésorière du BDE
Adeline Bazebi, assistante sociale du CROUS.

1. Bilan de la rentrée universitaire 2012/2013

La réunion débute par un tour de table de présentation.

1.1. Admissions et réadmissions

Taux d'occupation : 97,9 %, 1263 logements occupés, (651 réadmissions et 596 primo arrivants).

La résidence de Cachan dispose de 11 ULS. Une étudiante de Science Po Paris, handicapée moteur non autonome, est logée dans l'ULS 6. Pour avoir accès à l'ULS, l'étudiant doit être lourdement handicapé.

Il y a une autre étudiante handicapée, logée dans un logement PMR au 4^{ème} étage du bât G, qui sollicitait un logement en ULS du fait des pannes de l'ascenseur, qui gênait son autonomie.

Elle ne peut pas bénéficier de cette mesure, car elle n'entre pas dans les critères assez stricts d'attribution pour ce type de logement. En effet, l'étudiante doit recevoir l'aide d'une auxiliaire 24h/24h compte tenu de son taux de PCH.

Quand un étudiant est admis en ULS, la famille perd la PCH (prestation compensatoire du handicap), ce qui peut être un obstacle financier pour les familles.

Il reste 13 logements de libre sur le campus (hors ULS). 11 sont réservés à des étudiants primo arrivants, qui arriveront prochainement.

20 chambres au bâtiment M sont inoccupées du fait de douches fissurées. Ces douches à rénover, n'ont pas été prises en compte sur la campagne de douches qui vient de s'achever.

Le bailleur OSICA souhaite l'apurement du contentieux qui l'oppose aux assureurs, actuellement devant les tribunaux, avant d'entamer une nouvelle tranche de travaux.

Monsieur Pierron demande que le dialogue se poursuive avec OSICA sur ce dossier.

1.2. Non réadmis

14 étudiants non réadmis en résidence sont toujours présents, et n'ont pas donné de date de départ.

1.3. Maintiens Illégaux – procédure d'expulsion

2 maintiens illégaux sont toujours présents à ce jour, 2 expulsions ont eu lieu à la fin de l'été.

1.4. Etats des lieux

Un état des lieux est effectué à l'entrée et à la sortie du locataire.

1.5. Permutations

Une procédure a été mise en place par la nouvelle direction de la résidence afin de mieux analyser les demandes :

Est désormais prise en compte la situation de l'étudiant, notamment financière. Les permutations prennent plus de temps pour l'étude des dossiers et dépendent aussi de la disponibilité des logements.

Mademoiselle Maylis Avaro demande si les étudiants préparant l'agrégation sont prioritaires ?

Madame Karine Baude répond que c'est un des critères pris en compte lors de la demande de permutation.

1.6. Préavis de départ

La durée du préavis de départ indiquée sur le bail est 3 mois, car les logements du Crous n'entre pas dans la catégorie des « meublés ». Cependant, cette durée peut être réduite en fonction du motif. La direction des résidences examine les demandes avec bienveillance.

1.7. Prélèvement automatique

Le prélèvement automatique a été mis en place en mars 2012 à Cachan. Il remporte un franc succès puisque 457 locataires payent actuellement par prélèvement.

Pour ce qui concerne les étudiants réadmis ayant connu des problèmes d'impayés, il leur est proposé de choisir ce mode de paiement. Est à l'étude le projet de paiement par internet.

2. Bilan et projet de travaux sur la résidence

2.1. Réhabilitation des douches au bâtiment M

Les immeubles construits sur le site ont fait l'objet d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire). Le Crous n'ayant pas les fonds propres pour réaliser l'investissement, il a fait appel à un bailleur (OSICA) qui finance les travaux, et en contre partie le CROUS s'engage à payer un loyer pendant 50 ans. C'est un partenariat public – privé.

OSICA a les obligations du propriétaire, le CROUS celles du locataire mais la frontière est tenue entre les deux.

Le bât M a connu une réhabilitation y a 10 ans. Des cabines de douche intégrées ont été installées dans les chambres. Très rapidement, le sol de ces cabines s'est fissuré et des infiltrations d'eau dans les étages sous jacents ont rendu les chambres non louables. La garantie décennale a été activée. Il y eu a des expertises et contre expertises pendant un an et demi.

Le CROUS a bénéficié du remboursement des loyers non perçus au titre de la perte d'exploitation.

Les travaux de rénovation des douches ont duré 2 ans, et se sont achevés début novembre 2012.

Le bâtiment M connaîtra sur l'exercice 2013, une rénovation des circulations, des sols, et cages d'escaliers. Ces travaux seront financés par le CROUS.

2.2. Réfection de la Maison de l'étudiant

Une réunion entre le Crous et l'ENS s'est tenue dans les locaux de l'ENS sur ce dossier. Monsieur Philippe Depoix, du service du patrimoine du CROUS, a préparé des devis pour une remise à niveau du bâtiment, pour les portes de secours, l'électricité, la serrurerie et la peinture.

La commande des portes auprès du fournisseur a été effectuée. Un délai de 10 semaines du fait des fêtes de fin d'année est à prévoir, soit une pose début février 2013.

Monsieur Serge Pierron rappelle que la Maison de l'Etudiant a été mise à disposition du bureau des étudiants de l'ENS. En contre partie tous les étudiants résidents sur le campus doivent y avoir accès.

Il demande la réalisation d'un état des lieux avant et après ces travaux. Les usagers de la maison des étudiants devront pour l'avenir mieux respecter les lieux, et les dégradations ultérieures qui seront constatées, incomberont aux utilisateurs du lieu.

Mademoiselle Adèle Tellez confirme que les résidents du site sont les bienvenus dès lors qu'ils soient adhérents au BDE.

Concernant l'altercation du 23 octobre à la maison des étudiants, monsieur Pierron et le Recteur ont été mis au courant très tardivement, par voie de presse. Monsieur Pierron souligne que la direction du Crous doit être tenu informée très rapidement de tous événements de cette nature.

2.3. Demande d'un local à vélos

Le Crous est favorable à l'installation d'un local à vélo entre le bâtiment J et G, à l'instar de ce qui existe déjà entre le bâtiment A et B.

Au vu de la recrudescence des vols de vélo sur le campus, les étudiants demandent la création d'un local à vélo fermé.

Monsieur Depoix répond que pour faire un local fermé et sécurisé, il convient non seulement de trouver un lieu, mais aussi déposer un permis de construire. Ce qui occasionnera des délais plus importants.

3. **Calcul des charges et tarifs des prestations**

3.1. Logements

Sur ce campus, les charges sont récupérables pour les bâtiments H, I, J et A, B, C. Le calcul des régularisations des charges pour la précédente année universitaire est en cours de finalisation. Leur intégration dans la base héberge s'effectuera probablement au cours du mois de décembre.

Mademoiselle Adèle Tellez demande ce qu'il en est des charges pour les bâtiments G et M ?

Monsieur Pierron indique que les charges ne sont pas récupérables pour ce qui concerne ces deux bâtiments. Les charges sont comprises dans la redevance payée par le locataire et le montant est fixe quelque soit le montant des charges réellement payées par le CROUS.

Les charges payées par le Crous peuvent être plus importantes que prévues. Ce qui peut conduire le Crous à augmenter le loyer.

Malgré les efforts et le contrôle budgétaire, les charges augmentent car il y a des dépenses nouvelles, tel que le gardiennage, beaucoup de dégradations dans les bâtiments. De plus, la réglementation en matière de sécurité est plus draconienne.

Elle impose désormais l'installation de détecteurs de fumée dans chaque logement. Cela représente un coût élevé pour la maintenance.

Mademoiselle Maylis trouve que les augmentations, ou les baisses de charges indiquées sur les courriers sont brutales et peu claires. Elle demande à ce qu'il y ait un peu plus d'explication et de pédagogie. Monsieur Pierron y est favorable

Mademoiselle Maylis Avaro demande à ce que les codes d'accès aux bâtiments soient changés. Le CROUS est favorable à cette mesure de sécurité.

3.2. Parking

Le coût du parking extérieur est de 15 € par mois. Madame Baude rappelle que les parkings font parti de la convention signée avec OSICA, en conséquence le Crous verse également un loyer au bailleur pour leur utilisation.

4. **Projet de site**

Projet d'établissement 2012 – 2016 du CROUS de Créteil présenté par Monsieur Pierron, engage résolument le CROUS de Créteil dans un processus de développement et de modernisation de ses structures d'hébergement et de restauration pour relever les défis de l'avenir de l'enseignement supérieur.

Le projet d'établissement doit désormais se décliner au sein de chaque résidence. Chaque unité va construire un projet qui va s'inscrire dans ce projet d'établissement.

Le site de Cachan est un lieu idéal pour construire un projet de site commun. Les étudiants seront sollicités pour travailler sur le projet, sur la dynamique de site. Car ici, il y a une vie étudiante importante. L'animation dans les résidences, va diminuer l'isolement des étudiants.

Exemple de projet : favoriser l'intégration et l'accompagnement des étudiants en créant une journée d'accueil des primo arrivants et par la mise en place d'un dispositif d'étudiants « référent/tuteur » pour les différents publics.

Objectifs : éviter l'échec scolaire et l'échec de vie, pour la vie en résidence. Par exemple, les primo arrivant en BTS, certains arrivent de loin, coupés de leur famille. Monsieur Pierron est prêt à trouver des fonds pour porter ce projet de tutorat.

Il y a sur le site, un savoir faire par les clubs qui pourraient beaucoup apporter à la résidence.

5. **Sécurité et prévention sur le campus**

5.1. Rôle des vigiles

La société asgc détient le marché de gardiennage académique pour trois années. Ces agents sont des agents siap (sécurité incendie et aide à la personne). Le siap fait des rondes et s'il y a un problème, il appelle l'attaché de permanence du CROUS.

Mademoiselle Maylis Avaro demande si le vigile a aussi pour mission de faire partir les jeunes qui squattent le devant de la cafétéria.

Si un étudiant, un résident a un problème ou constate un dysfonctionnement, il doit aller voir le vigile ou l'appeler sur son le numéro de la porterie. Le vigile en informe l'attaché de permanence.

Mademoiselle Adèle souhaite que l'alarme de la cafétéria puisse être reliée sur le poste du vigile, pour l'envoi d'un sms en cas d'intrusion.

Monsieur Pierron est favorable à cette mesure de sécurité.

5.2. Accès libre du site

Le CROUS souhaite établir une réquisition permanente auprès de la police. Cette procédure permet aux policiers d'intervenir sur site à tout moment. Cependant, pour que cette réquisition soit efficace, elle doit faire l'objet d'une signature conjointe avec l'ENS.

Le CROUS a rencontré le commissaire pour le sensibiliser aux problématiques du site, afin qu'elle renforce sa présence.

6. **BDE et clubs et associations**

Le CROUS souhaite visiter tous les locaux CROUS utilisés par les clubs du BDE.

Madame Karine Baude envisage une visite de ces locaux au plus vite pour des raisons d'hygiène et de sécurité.

Mademoiselle Adèle Tellez va transmettre rapidement au Crous les clés et les listes des responsables de ces clubs. Elle va prévenir tous les clubs en ce sens.

7. **Point sur le respect de l'environnement (bâtiments et espaces verts)**

Madame Evelyne Gadou, observe qu'elle a souvent constaté des poubelles dans les couloirs.

Mademoiselle Adèle Tellez indique que beaucoup de résidents ne savent pas qu'un local à poubelle existe dans leur bâtiment.

Madame Evelyne Gadou souhaite faire une animation pour informer, sensibiliser les résidents sur le respect de l'environnement, des bâtiments et des espaces verts.

Mademoiselle Adèle Tellez est tout à fait d'accord pour aider à l'organisation de cette conférence (communication, association et club travaillant sur ce thème,...).

Monsieur Pernelle fait remarquer qu'il n'y a pas que les résidents à sensibiliser, Il y a aussi les usagers du resto U, en particulier les lycéens qui traversent le site le midi. Il va étudier la faisabilité de l'implantation de nouvelles poubelles derrière les HLM.

Madame Gadou, propose de travailler sur le problème de l'alcoolisation des soirées.

8. **Questions diverses**

Il est annoncé le lancement d'une campagne de « tocage » dans les bâtiments pour le contrôle hygiène et de sécurité des appartements.

Ce contrôle permet également de vérifier si la personne présente est bien le locataire ayant signé le bail, et si la chambre est entretenue (la vaisselle faite, les poubelles, ménage fait, état des sanitaires, ...).

Les difficultés d'une personne peuvent être détectées ce jour là.

En cas d'absence de l'occupant, les personnels du CROUS entrent pour effectuer leurs contrôles. Le résident en est informé.

Mademoiselle Adèle Tellez note que les travaux dans les logements, connaissent des délais parfois importants entre la demande et la réalisation.

Madame Karine Baude rappelle que le Crous a développé sur ses plates formes un logiciel de travaux. Des opérations parfois complexes nécessitent des délais importants, il faut que les équipes des résidences communiquent et avertissent les demandeurs sur ces délais.

Un pot de fin d'année, sera organisé vers la mi décembre pour les résidents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

