

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 11 DECEMBRE 2023**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE
Mme Christine ROIMIER	X	
Mme Maryse OLIVEIRA	X	
Mme Catherine SOULARD	X	
Mme Céline ALLOY	X	
M. Vianney GIRARD	X	
M. Loïc ALLOY	X	
M. Jean-Yves LECOSSIER	X	
Mme Amélie MONTREUIL	X	
Mme Viviane ROULETTE	X	
M. Dominique PELTIER		X
Mme Michelle LEGUEDE	X	
M. Sébastien ROUSSETTE		X
Mme Charlène RENARD	X	

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 11 DECEMBRE 2023

Madame ROIMIER ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux membres du CCL et donnant la parole à Madame ALLOY pour débiter.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>AVENANT RELATIF A LA NOMINATION DE MADAME DOUVRY AU SEIN DU CCL</u>	Madame ALLOY indique qu'il y aura un avenant au plan de concertation locative à signer en fin de séance suite à la désignation de Madame DOUVRY en tant que suppléante de Madame ROIMIER.		Prennent note de ces informations. Signatures de l'avenant effectuées à la fin du CCL.

<p><u>RETOUR SUR LES ATELIERS NUMERIQUES</u></p>	<p>Madame RENARD indique qu'en septembre 2023 le service Communication a animé des ateliers numériques dans les agences et points accueil suite à l'arrêt progressif de l'envoi des avis d'échéances sous format papier.</p> <p>Au total, 79 locataires ont participé aux huit ateliers.</p> <p>Une présentation du site internet a été réalisée ainsi qu'une présentation générale des fonctionnalités de l'espace locataire.</p> <p>Ensuite à partir d'une tablette, ordinateurs d'Orne Habitat ou smartphones des locataires une individualisation de la consultation a rapidement pris place. Un livret leur a été donné à la fin des ateliers.</p> <p>Les locataires ont été satisfaits de cette démarche. Ce sont en majorité des locataires éloignés de l'informatique qui ont participé.</p> <p>De nouveaux ateliers seront réalisés l'année prochaine.</p> <p>Cependant des tablettes restent disponibles dans les accueils pour les locataires et les équipes d'Orne Habitat restent toujours à la disposition des locataires par téléphone.</p> <p>Orne Habitat va développer la mise à disposition sur l'espace locataire de plusieurs documents concernant la location (bail, état des lieux, avis de régularisation des charges...).</p>	<p>Madame ROULETTE demande le nombre de quittances dématérialisées ?</p> <p>Madame ALLOY indique qu'il y a 6801 quittances dématérialisées à ce jour. En septembre 2024 cela sera pour tous les locataires.</p> <p>Aujourd'hui 66,07 % des locataires sont en prélèvement automatique.</p> <p>Un courrier a été envoyé aux 6801 locataires pour les informer de l'augmentation des loyers.</p> <p>Madame ROULETTE souhaite savoir quelle économie cela représente sur le papier ?</p> <p>Madame ALLOY indique que nous n'avons pas encore assez de recul pour le savoir.</p> <p>Madame ROIMIER demande à ce que le sujet soit évoqué dans un prochain CCL.</p>	<p>Preennent note de ces informations</p>
--	--	--	---

<p><u>INFORMATION SUR LA REGULARISATION DES CHARGES 2022</u></p>	<p>Madame ALLOY informe les membres du CCL que les avis de régularisation des charges ont été envoyés fin octobre 2023 pour une application sur le loyer de novembre 2023.</p> <p>Seuls 3 groupes sous répartiteurs de frais de chauffage n'ont pas pu être régularisés exhaustivement car les charges de chauffage et d'eau chaude sont en attente.</p> <p>Cette année, 47 % des locataires ont eu une régularisation créditrice et 53 % débitrice.</p> <p>En moyenne, les régularisations de charges représentent 135 € pour les régularisations créditrices et 54 € pour les débitrices.</p> <p>Cependant, 21 locataires se voient appliquer des régularisations de charges supérieures ou égales à 1 000 €, exclusivement liées à une consommation excessive d'eau ; 6 concernent des associations d'intermédiation locative ou autres structures. Et 51 locataires ont des montants régularisés compris entre 500 et 1 000 €.</p> <p>Certains groupes d'habitation subissent une régularisation de charges de chauffage importante, expliquée par le fait que le bouclier tarifaire obtenu ne couvre pas l'estimation réalisée lors de la mise à jour des provisions en février 2022.</p> <p>Ainsi les provisions appelées sur l'année 2022 ne couvrent pas la totalité des dépenses de chauffage ; ci-dessous la moyenne de régularisation appelée auprès des locataires :</p> <p>Condorcet – Argentan : 280 € pour un logement de 85 m² Terrain Foucault – Flers : 309 € pour un 60 m² La Béguinière – Flers : 210 € pour un 60 m² Les Emangeards – L'Aigle : 300 € pour un 75 m²</p>	<p>Madame LEGUEDE indique que certains locataires n'ont que 17° dans les logements.</p> <p>Monsieur GIRARD informe qu'ils sont en attente d'un contrôle de la société, un travail est en cours sur le site de Condorcet à Argentan.</p>	<p>Prennent note de ces informations</p>
--	--	---	--

Les locataires de ces groupes ont reçu un courrier d'explication pour cette régularisation.

Comme l'année dernière, Orne Habitat a perçu une part du bouclier tarifaire sur le gaz représentant 723 722, 86 € sur un montant total de 5 320 000 €, soit 13 % de réduction de la charge.

Il est précisé que le bouclier tarifaire est présent également pour les dépenses de 2023, mais ce sera la dernière année, à notre connaissance aujourd'hui.

<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – LA CHAPELLE MONTLIGEON – LE PLAN D’EAU – 12 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe de la programmation d’opérations de réhabilitation énergétiques de logement individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est SOGEA NORD OUEST (14280 SAINT CONTEST), qui assure la relation client avec une présence physique sur site.</p> <p>L’objectif est de diminuer les DPE classés actuellement en F/G vers une étiquette D/E.</p> <p>A l’aide du diagnostic technique des bâtiments et des estimations chiffrées des travaux, établis par l’équipe de conception réalisation, un programme de travaux énergétiques est proposé, dans la limite de l’enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 840 000 € TTC (70 000 € au logement).</p> <p>Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l’accord des locataires.</p> <p>Travaux prévus pour le printemps 2024.</p>		<p>Preennent note de ces informations</p>
--	--	--	---

<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – LA CHAPELLE MONTLIGEON – CHEMIN DE LA RONDERIE – 16 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe de la programmation d'opérations de réhabilitation énergétiques de logement individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est SOGEA NORD OUEST (14280 SAINT CONTEST), qui assure la relation client avec une présence physique sur site.</p> <p>A l'aide du diagnostic technique des bâtiments et des estimations chiffrées des travaux, établis par l'équipe de conception réalisation, un programme de travaux énergétiques est proposé, dans la limite de l'enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 1 120 000 € TTC (70 000 € au logement).</p> <p>Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.</p> <p>Travaux prévus pour le printemps 2024.</p>		<p>Prennent note de ces informations</p>
--	--	--	--

<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX : CEAUCE – LE STADE 2EME TRANCHE – RUE DU MONT MARGANTIN – 12 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe la programmation d'opérations de réhabilitation énergétiques de logement individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est BOUTGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS), qui assure la relation client avec une présence physique sur site.</p> <p>A l'aide du diagnostic technique des bâtiments et des estimations chiffrées des travaux, établis par l'équipe de conception réalisation, un programme de travaux énergétiques est proposé, dans la limite de l'enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 811 359 € TTC (66 780 € au logement).</p> <p>Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.</p> <p>Travaux prévus pour le printemps 2024.</p>		<p>Prennent note de ces informations</p>
--	--	--	--

<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – CHAMPSECRET – RUE DES BOISSELIERS – 18 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe la programmation d'opérations de réhabilitation énergétiques de logement individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est BOUTGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS), qui assure la relation client avec une présence physique sur site.</p> <p>A l'aide du diagnostic technique des bâtiments et des estimations chiffrées des travaux, établis par l'équipe de conception réalisation, un programme de travaux énergétiques est proposé, dans la limite de l'enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 1 238 220 € TTC (68 790 € au logement).</p> <p>Il y a 2 bâtiments sur le secteur qui doivent être démolis, au total 30 logements.</p> <p>Les travaux présentés en option ne seront réalisés que si l'enveloppe budgétaire le permet.</p> <p>Travaux prévus pour le printemps 2024.</p>		<p>Prennent note de ces informations</p>
---	---	--	--

<p><u>REHABILITATION DE 40 LOGEMENTS COLLECTIFS A L'AIGLE – QUARTIER DE LA MADELEINE – BATIMENT RIMBAULT VERLAINE – PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe la programmation d'opérations de réhabilitation énergétiques de logement individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.</p> <p>La maîtrise d'œuvre de l'opération est confiée au bureau d'étude IPH (76150 LA VAUPALIERE), qui assure la relation client avec une présence physique sur site.</p> <p>A l'aide du diagnostic technique des bâtiments et des estimations chiffrées des travaux, établis par l'équipe de conception réalisation, un programme de travaux énergétiques est proposé, dans la limite de l'enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 1 885 000 € TTC (47 125 € au logement).</p> <p>Les travaux présentés en option ne seront réalisés que si l'enveloppe budgétaire le permet.</p> <p>Travaux prévus pour le printemps 2024.</p>		<p>Prendent note de ces informations</p>
--	---	--	--

<p><u>RESULTAT DE LA CONSULTATION</u> <u>« ROBINETTERIE »</u></p>	<p>Monsieur GIRARD informe des nouvelles modalités du contrat relatif à l'entretien de la robinetterie sanitaire et la fourniture et pose des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumées (DAAF).</p> <p>Le marché actuel prend fin au 31 décembre 2023. La durée du nouveau marché est de 5 ans avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024 et concerne 10 690 logements soit 100 % des locataires.</p> <p>Le titulaire du nouveau marché est l'entreprise ISTA et cette prestation est récupérable à 100 %.</p> <p>ISTA intervient pour l'entretien des robinetteries et des DAAF.</p> <p>Orne Habitat a fait le choix de prendre en charge les DAAF.</p> <p>ISTA peut également effectuer le relevé des compteurs.</p>	<p><i>Questions diverses :</i></p> <p>Monsieur LECOSSIER intervient car les haies ont été retirées Rue de Verdun à Sées et souhaite savoir si les charges Espaces Verts seront baissées.</p> <p>Monsieur GIRARD indique que les provisions sont maintenues mais qu'une révision du marché prendra en compte le retrait des haies.</p> <p>Madame ROULETTE a eu un locataire qui l'a contactée pour un problème d'étanchéité suite à travaux de réhabilitation.</p> <p>Monsieur GIRARD va prendre contact avec le locataire.</p>	<p>Preennent note de ces informations</p>
---	---	--	---

