

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 5 MARS 2021**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE
Mme Marie-Christine BESNARD	X	
Mme Michelle LEMAITRE	X	
Mme Catherine SOULARD	X	
Mme Céline ALLOY	X	
M. Vianney GIRARD	X	
M. Loïc ALLOY	X	
M. Jean-Yves LECOSSIER	X	
Mme Marie-Gisèle CHEVALIER	X	
Mme Viviane ROULETTE		X
Mme Michelle LEGUEDE	X	
M. Jean-Marie VILLETTE	X	

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 5 MARS 2021

Madame LEGUEGE présidente du CCL ouvre la séance en donnant la parole à Madame SOULARD pour le premier dossier.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<p><u>PRESENTATION DE L'ETAT DES LIEUX DE LA CUS</u></p>	<p>Madame SOULARD présente aux membres du CCL le contenu et les modalités de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), de concertation locative et les engagements en matière de gestion sociale. Le dépôt du projet doit être réalisé avant le 1^{er} juillet 2021. Pour mémoire la CUS reportée à deux reprises devait être signée en 2017.</p> <p>Définie pour une durée de six ans 2021-2027, cette convention permet de justifier sa mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social et de définir ses stratégies. Cette dernière sera évaluée régulièrement avec les services de l'état.</p> <p>Les collectivités et les EPCI sont associés à l'élaboration de cette convention.</p> <p>Madame SOULARD expose également le calendrier contraint, et indique que la nouvelle politique des loyers pourra être travaillée ultérieurement et fera l'objet d'un avenant.</p> <p>L'état de l'occupation du parc social en 2020 et l'état du service rendu par groupe immobilier a été détaillé aux membres.</p> <p>L'état des lieux de la CUS transmis en annexe sera présenté lors du CCL du 02 avril 2021.</p>		Prend note de ces informations
<p><u>PRESENTATION DU BILAN INTERMEDIAIRE DU CCL ANNEES 2019 ET 2020</u></p>	<p>Madame ALLOY présente le bilan intermédiaire du CCL pour les années 2019 et 2020.</p> <p>Il est précisé que dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale un bilan reprenant les actions menées jusqu'à 2020 devait être joint. Le dernier bilan trisannuel a</p>		Prend note de ces informations

	<p>été présenté lors du CCL du 16 octobre 2019 pour les années 2015 à 2018.</p> <p>Ce dernier reprend l'ensemble des changements intervenus ainsi que la fréquence des réunions et des thèmes abordés durant les années 2019 et 2020.</p>		
<p><u>BILAN DES REUNIONS DE REHABILITATION ANNEE 2020</u></p>	<p>Conformément aux souhaits des membres du CCL, est présenté chaque année le bilan des réunions de locataires menées dans le cadre des programmes de réhabilitation.</p> <p>Madame ALLOY souligne que malgré le contexte sanitaire actuel, Orne Habitat continue de s'engager dans des programmes de réhabilitation indispensables à l'amélioration de la performance énergétique de son parc ancien, dans le respect des règles en vigueur.</p> <p>Pour l'année 2020, la majorité des réunions organisées étaient des programmes en conception réalisation avec une délégation à une maîtrise d'œuvre.</p>	<p>Monsieur GIRARD mentionne que les travaux demandés en options par les locataires ont été intégrés dans le programme de réhabilitation.</p> <p><i>Madame CHEVALIER souhaite qu'un rappel du protocole sanitaire permettant aux entreprises d'intervenir en milieu occupé soit réalisé auprès des locataires.</i></p>	<p>Prend note de ces informations.</p>
<p><u>CONCERTATION LOCATIVE POUR TRAVAUX EN PERIODE DE COVID</u></p>	<p>Monsieur GIRARD rappelle le contexte réglementaire. En effet, les bailleurs sont tenus d'organiser une réunion d'informations des locataires avant toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges.</p> <p>Or, en raison du contexte sanitaire actuel et des contraintes afférentes, il est à ce jour impossible de tenir ces rencontres.</p> <p>6 opérations restent bloquées regroupant plus de 366 logements pour un montant d'investissement de 10 617 000,00 € dont 2 033 000,00 € éligibles au Plan de relance.</p>		

	<p>Afin d'entreprendre ces travaux de réhabilitation dans le but d'améliorer le confort de nos locataires et de proposer une réduction des charges locatives, un courrier à Madame la Préfète a été adressé afin de connaître les moyens juridiques à sa disposition afin que l'Office puisse valider d'autres procédés de concertation locative.</p> <p>Ainsi, Orne Habitat propose à titre exceptionnel et pendant toute la durée couverte par l'état d'urgence d'adresser un courrier avec un coupon-réponse à chaque locataire. Ces derniers pourront sous un mois nous faire part de leurs remarques ou questionnements sur la proposition de programme de travaux.</p>	<p><i>Madame CHEVALIER souhaite maintenir les réunions en présentiel.</i></p> <p>Monsieur GIRARD indique qu'aucune collectivité met à disposition des salles communales et que le contexte actuel nous l'interdit.</p> <p>Cette alternative est provisoire.</p> <p>Monsieur GIRARD demande à Madame CHEVALIER si elle a des propositions à soumettre à Orne Habitat.</p> <p>Madame CHEVALIER désire que l'ensemble des représentants de locataire soient associés à une réunion préparatoire pour établir ce courrier.</p> <p>Madame BESNARD indique que les représentants de locataires et Orne Habitat doivent tenir le même discours.</p> <p>Madame LEMAITRE suggère une permanence physique dans le respect des règles sanitaires et propose que le courrier soit validé et rédigé avec l'ensemble des représentants.</p> <p>Monsieur GIRARD propose le 2 avril après-midi à la suite du prochain CCL.</p>	
<p><u>QUESTIONS DE LA CLCV</u></p>	<p>Pas de réponses aux demandes écrites</p>	<p>Monsieur ALLOY mentionne que dans le cadre de la certification Qualibail une amélioration sera apportée sur ce point et plus particulièrement dans le traitement des</p>	<p>La position de la CLCV sur ce sujet est jointe à ce procès-verbal.</p>

	<p>Modifications sanitaires – délais des travaux longs</p> <p>Chauffage : températures trop basses Souhait qu’Orne Habitat se mette hors la loi pour chauffer à 20°C minimum. Motion à l’attention du Ministre du logement</p>	<p>réclamations. Ce dispositif sera présenté lors du prochain CCL.</p> <p>Madame ALLOY demande de préciser les noms des locataires concernés afin d’apporter une réponse plus approfondie.</p> <p>Madame SOULARD explique que ce retard peut être lié au contexte sanitaire actuel. De plus, il n’est pas toujours facile de trouver l’entreprise qui peut répondre à nos besoins. Monsieur GIRARD complète ces propos en indiquant qu’Orne Habitat est soumis à la réglementation des marchés publics et qu’il n’est pas libre de choisir l’entreprise.</p> <p>Monsieur ALLOY ajoute que la certification Qualibat permettra de mesurer la qualité des travaux réalisés suite à des enquêtes de satisfaction.</p> <p>Madame SOULARD répond qu’Orne Habitat applique la réglementation en vigueur et que l’Office ne se mettra pas hors la loi.</p> <p>Monsieur GIRARD ajoute qu’entre 5H30 et 23H30 Orne Habitat est tenu de maintenir une température à 19°C. Il est possible de déroger à cette réglementation par la mise en place d’un accord collectif validé par la majorité des locataires.</p> <p>Concernant la demande de motion, Madame SOULARD conseille à Madame CHEVALIER de passer par leur confédération nationale qui a davantage de poids que l’Office.</p>	
--	---	---	--