

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 05 FEVRIER 2020**

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	
Mme Vanessa FONTAINE	X	
M. Jean-Yves LECOSSIER	X	
Mme Marie-Gisèle CHEVALIER	X	
Mme Viviane ROULETTE	X	
M. Jean-Pierre DEHAIL		X
Mme Michelle LEGUEDE	X	
M. Jean-Marie VILLETTE	X	

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 5 FÉVRIER 2020

Madame LEGUEDE présidente du CCL, ouvre la séance en donnant la parole à Madame ALLOY pour le premier sujet.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>PLANNING PREVISIONNEL DES CCL SUR L'ANNEE 2020</u>	<p>Madame ALLOY propose aux membres de déterminer pour l'année 2020 un planning prévisionnel, avec des rencontres en amont des Bureaux ou Conseils d'Administration. Ainsi, 3 dates ont été retenues par l'ensemble à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 avril 2020 à 9H30 - 24 juin 2020 à 14H30 - 16 octobre 2020 à 15H00 <p>Toutefois, ces propositions peuvent être amenées à évoluer en fonction des besoins et des sujets d'actualité.</p>		Prend acte à l'unanimité.
<u>INFORMATION SUR LA CARTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL</u>	<p>Madame ALLOY informe les membres du CCL de la cartographie de l'occupation sociale.</p> <p>L'État a décidé de mettre en place ces diagnostics en lien avec les Communautés de Communes pour permettre l'élaboration des orientations d'attribution et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).</p> <p>Les données de l'Occupation du Parc Social collectées en 2018 ont été transmises au Groupement d'Intérêt Public du Service National d'Enregistrement.</p> <p>Cet outil, met à disposition, des indicateurs cartographiés et des statistiques sur l'occupation sociale et sur les caractéristiques des logements. Ce dernier est actuellement en phase de test et les résultats devront être transmis courant du 1^{er} semestre 2020.</p>	<p>Madame ALLOY mentionne que l'enquête Occupation du Parc Social et du Supplément de Loyer de Solidarité est en cours de saisie.</p> <p>Madame ALLOY précise qu'une démonstration sera présentée aux membres lors d'un prochain CCL.</p> <p>L'objectif étant d'étudier plus finement notre patrimoine et son occupation.</p>	Prend note de ces informations.

<p><u>INFORMATION SUR LA RÉGULARISATION DE CHARGES 2019</u></p>	<p>Madame ALLOY fait un retour sur la régularisation de charges 2019. Pour la première année, Orne Habitat a procédé à une seule régularisation des charges locatives annuelle, contre trois auparavant. Plusieurs années ont été nécessaire pour se préparer à ce changement.</p> <p>En 2019, l'avis de régularisation a été envoyé début juillet avec les quittances du mois de juin.</p> <p>Pour 2020, l'objectif est d'avancer la régularisation d'un mois.</p> <p>La régularisation des charges 2018 réalisée en 2019 ressort créditrice sur l'ensemble du patrimoine.</p> <p>Par rapport aux provisions, on observe en moyenne, un écart de 6,00 €.</p> <p>La charge la plus débitrice est liée au combustible chauffage, s'expliquant en grande partie par l'augmentation de la taxe sur le gaz.</p>	<p>Madame ALLOY ajoute que l'application de la régularisation en juillet n'est pas une période propice pour les locataires. Les services d'Orne Habitat mettent tout en œuvre pour réussir à établir l'avis de régularisation en mai pour une application sur juin 2020.</p> <p>Madame LEMAITRE demande la part du montant des débiteurs sur le quittancement.</p> <p><i>Madame ALLOY indiquera ces chiffres lors d'un prochain CCL.</i></p> <p>Madame ALLOY explique que les conseillères sociales appellent et envoient un courrier aux locataires dont la régularisation est débitrice avant le quittancement, pour pouvoir modifier les montants prélevés.</p> <p>Monsieur GIRARD, souligne qu'il faut s'attendre à une hausse du tarif du gaz jusqu'en 2030.</p>	<p>Prend note de ces informations.</p>
<p><u>ACTION DE FIDÉLISATION : COUT MOYEN DES TRAVAUX RÉALISÉS</u></p>	<p>Présentation des coûts moyens des travaux réalisés chez les locataires dans le cadre des actions de fidélisation pour les années 2018 et 2019.</p> <p>Pour 2018, ces actions ont concerné 2 locataires contre 4 en 2019.</p> <p>Le montant moyen s'élève à 1154,71 € en 2018 et 842,78 € pour 2019.</p>		<p>Prend note de ces informations.</p>
<p><u>BILAN DES RÉUNIONS DE RÉHABILITATION DE L'ANNÉE 2019</u></p>	<p>Conformément aux souhaits des membres du Conseil de Concertation Locative (CCL), est présenté chaque année le bilan des réunions de locataires menées dans le cadre des programmes de réhabilitation.</p>	<p>Madame BESNARD mentionne que l'équipe municipale de PERVENCHERES est satisfaite des programmes de réhabilitation dont les travaux sont actuellement en cours.</p>	<p>Prend note de ces informations.</p>

	<p>Nonobstant le contexte actuel, il est précisé que malgré l'impact économique de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), Orne Habitat a maintenu son effort de réhabilitation nécessaire à la réévaluation des performances énergétiques des bâtiments.</p> <p>Depuis juillet 2019, les modalités de concertation relatives aux opérations de réhabilitation concernant les groupes de moins de 10 logements ont été modifiées. Les réunions collégiales sont remplacées par un porte à porte plus efficient en terme de rencontre et de personnalisation de la réponse apportée.</p>	<p>Madame ALLOY indique que pour ces groupes de moins de 10 logements le temps de réflexion d'un mois est maintenu.</p>	
<p><u>RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE</u> <u>(MARCHE DE CONCEPTION -</u> <u>RÉALISATION) : PROPOSITION</u> <u>PROGRAMME DE TRAVAUX – ARGENTAN</u> <u>CITE DES MUSICIENS</u></p>	<p>Présentation du programme de travaux.</p> <p>Monsieur GIRARD indique que ces réhabilitations sont issues de Plan Stratégique de Patrimoine validés chaque année au Conseil d'Administration d'Orne Habitat.</p>	<p>Monsieur GIRARD signale qu'Orne Habitat à fixer un objectif à l'entreprise Bouygues Bâtiment pour passer les étiquettes énergétiques en note C pour l'ensemble des réhabilitations en conception - réalisation.</p> <p>Les locataires se verront proposer un système de chauffage entre gaz ou l'électricité (choix à la majorité) et suivant l'enveloppe budgétaire.</p> <p>Les travaux cités en option à savoir l'isolation du mur entre le logement et le garage seront réalisés si l'enveloppe budgétaire le permet.</p> <p>Monsieur LECOSSIER demande si les couvertures vont être refaites. <i>Monsieur GIRARD répond que ces travaux ne sont pas prévus dans la programmation et que sur ce groupe d'habitations plusieurs logements ont été vendus.</i></p>	<p>La CLCV s'abstient sur l'ensemble des programmes de réhabilitation.</p>
<p><u>RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE</u> <u>(MARCHE DE CONCEPTION -</u></p>	<p>Présentation du programme de travaux.</p>	<p>L'isolation du mur entre le logement et le garage ne sera réalisée que si l'enveloppe budgétaire le permet.</p>	<p>Abstention de la CLCV.</p>

<u>RÉALISATION) : PROPOSITION</u> <u>PROGRAMME DE TRAVAUX – SAINT LEGER</u> <u>SUR SARTHE – LES PLANCHES 12</u> <u>LOGEMENTS</u>		Une réunion avec les locataires est prévue le 13 février 2020.	
<u>RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE</u> <u>(MARCHE DE CONCEPTION -</u> <u>RÉALISATION) : PROPOSITION</u> <u>PROGRAMME DE TRAVAUX – LE MÊLE SUR</u> <u>SARTHE LES CHÊNES – 26 LOGEMENTS</u>	Présentation du programme de travaux.	L'isolation du mur entre le logement et le garage ne sera réalisée que si l'enveloppe budgétaire le permet. La réunion avec les locataires a eu lieu le 6 février 2020.	Abstention de la CLCV.
<u>RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE</u> <u>(MARCHE DE CONCEPTION -</u> <u>RÉALISATION) : PROPOSITION</u> <u>PROGRAMME DE TRAVAUX – BELFRET</u> <u>EN PERCHE (GUE DE LA CHAÎNE) –</u> <u>BELLEVUE - 29 LOGEMENTS</u>	Présentation du programme de travaux.	L'isolation du mur entre le logement et le garage sera opérée seulement si l'enveloppe budgétaire le permet. La demande des locataires sur ce programme étaient des travaux thermiques.	Abstention de la CLCV.
<u>RÉHABILITATION : PROPOSITION</u> <u>PROGRAMME DE TRAVAUX - L'AIGLE RN</u> <u>26 – 103 LOGEMENTS</u>	Présentation du programme de travaux.	Monsieur GIRARD rappelle que des travaux d'isolation des combles et de couvertures ont déjà été réalisés sur l'ensemble des bâtiments collectifs en 2018 et 2019.	Abstention de la CLCV.
<u>CONTRATS D'EXPLOITATION</u> <u>RÉCUPÉRABLE : INFORMATION SUR LES</u> <u>RESULTATS DES CONSULTATIONS :</u> <u>ROBINETTERIE, NETTOYAGE DES PARTIES</u> <u>COMMUNES.</u>	Information sur les résultats des consultations arrivant à échéances au 31 décembre 2019. La durée de ces nouveaux contrats est de 48 mois pour l'entretien et dépannages robinetteries sanitaires – pose et entretien avec garantie totale de DAAF et de 60 mois pour le nettoyage des parties communes.	Monsieur GIRARD précise que l'ancien titulaire du marché robinetterie Proxiserve est remplacé par la société ISTA. Cette information a été communiquée avec les avis d'échéance de décembre ainsi que dans les halls des immeubles. Monsieur LECOSSIER souligne que la société ISTA doit laisser des avis de passages dans les boîtes aux lettres. <i>Monsieur GIRARD ajoute que le contrat prévoit des pénalités lorsque l'entreprise ne respecte pas les rendez-vous dans la demi-journée.</i> La liste des lots pour le nettoyage des parties communes est jointe à ce procès-verbal.	

		<p>Monsieur GIRARD indique également qu'en 5 ans les tarifs pour le nettoyage des parties communes ont augmenté. Il rappelle la procédure établie avec les agences pour les nouveaux groupes quant au nombre de passages pour le nettoyage.</p> <p>Madame CHEVALIER indique son mécontentement par rapport à l'entretien des espaces verts réalisé par la collectivité sur le secteur d'Argentan. <i>Monsieur GIRARD répond qu'il s'agit d'un accord passé avec la ville et que les coûts seraient beaucoup plus importants si Orne Habitat faisait appeler à une entreprise.</i></p>	
<p><u>QUESTIONS POSÉES PAR LA CLCV</u></p>	<p>Les délais d'interventions à travaux suite à réclamations sont anormalement longs plusieurs mois d'attente. Nous souhaitons qu'il y ait une traçabilité qui permette de réactiver auprès des entreprises la prise en charge des travaux commandités</p>	<p>Madame SOULARD indique qu'un nouveau dispositif a été mis en place en fin d'année 2019 sur l'agence d'Argentan concernant le suivi des entreprises et élargi à l'ensemble des agences.</p> <p>Concernant l'agence d'Argentan et les faits évoqués, Madame SOULARD ajoute que le Directeur d'agence ainsi que le responsable technique sont revenus à plein temps sur leur poste de travail.</p> <p>Madame LEMAITRE évoque qu'il faut laisser un temps de mise en place pour pouvoir mesurer l'évolution. L'objectif étant de progresser.</p> <p>Monsieur GIRARD apporte des éléments de réponse à Madame CHEVALIER concernant la rampe d'accès au 7 rue de Picardie à ARGENTAN. L'entreprise TOMASI doit intervenir semaine 7 pour installer la rampe d'accès et la main courante.</p>	

	<p>ESPACES VERTS</p> <p>Bailleur social, vous n'oubliez pas de nous facturer l'entretien des espaces verts pour le compte de divers organismes Locataires, nous souhaiterions que vous soyez plus exigeant avec vos prestataires.</p> <p>ORDURES MÉNAGÈRES</p> <p>Nous souhaiterions qu'un point soit réalisé entre vos gérants de secteurs et société d'entretien CDC et autres pour analyser les véritables besoins en matière de contenants afin d'adapter les véritables besoins</p>	<p>Monsieur GIRARD indique à Madame CHEVALIER qu'aucune rampe de protection ne sera installée au 5 rue de Picardie, mais que cette dernière sera mis en place au 16 rue de Picardie.</p> <p>Madame ROULETTE interroge Monsieur GIRARD sur l'installation d'une rampe d'accès au 97 du Président René Coty.</p> <p><i>Un devis est en cours suite à la visite sur place en 2019 de M. PAREIN.</i></p> <p>Monsieur GIRARD souligne que le gérant technique passe avec l'entreprise concernée pour contrôler le travail effectué. Si ce dernier n'est pas satisfaisant Orne Habitat ne paye pas la prestation.</p> <p>Les locataires qui ne sont pas satisfaits ne doivent pas hésiter à nous transmettre l'information.</p> <p>Monsieur ALLOY rappelle le dispositif mis en place.</p> <p>L'Office rencontre les collectivités pour définir l'endroit et la dimension des containers.</p> <p>Il doit y avoir une adéquation avec le nombre d'habitants vivant sur le secteur.</p> <p>Monsieur ALLOY ajoute que sur certains secteurs seule la collectivité est responsable.</p> <p>Madame SOULARD indique Orne Habitat ne peut pas intervenir sur des sites qui ne nous appartiennent pas.</p>	
--	--	--	--