

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 5 FEVRIER 2024**

| 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 |

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 5 FEVRIER 2024

Madame ROIMIER ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux membres du CCL, excusant Mme MONTREUIL pour son absence et donnant la parole à Madame ALLOY pour le premier dossier.

| POINTS ABORDES | DESCRIPTION | OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES | DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL |
|---|--|--|---|
| <u>PLANNING PREVISIONNEL DES CCL SUR L'ANNEE 2024</u> | Madame ALLOY propose un CCL le jeudi 27 Juin à 14h30 ainsi que le mardi 8 octobre à 14h30. | | Valident et prennent notes de ces informations. |
| <u>PRESENTATION DU BILAN CCL ANNEES 2021-2023</u> | <p>Madame ALLOY informe que tous les 3 ans un bilan des CCL est effectué.</p> <p>Ce bilan est établi en 3 items :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les changements intervenus dans la composition des membres du CCL et dans les modalités de concertation locative</u> <p>02/04/2021 : Nouvelles méthodes de concertation locative dans le cadre des réhabilitations en raison du contexte sanitaire : Envoi d'un courrier aux locataires en AR avec un coupon réponse, en lieu et place de la réunion physique.</p> <p>14/09/2021 : Nomination de Mme OLIVIERA et de Mme ROIMIER.</p> <p>19/04/2022 : Première réunion de groupe sur la création d'un fond social avec les administrateurs représentant les locataires.</p> <p>06/12/2022 : Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration avec désignation en janvier 2023 par les présidents des associations de leurs représentants au CCL.</p> <p>03/04/2023 : Election de Mme ROIMIER en tant que présidente du CCL pour la période 2023-2026.</p> | | Prennent note de ces informations. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>- <u>La fréquence des réunions</u></p> <p>2021 : 4 réunions 2022 : 3 réunions 2023 : 3 réunions</p> <p>- <u>Les thèmes abordés sont sur :</u></p> <p><u>La gestion locative :</u> Actions de fidélisation, charte du Bien Vivre Ensemble, modalités de concertation locative ;</p> <p><u>Les interventions techniques sur le patrimoine :</u> Programme de réhabilitations, résultats de consultations sur la maintenance des équipements et la fourniture d'énergies ;</p> <p><u>D'autres thématiques :</u> Renouvellement du label HSS, l'obtention de la certification Qualibail, l'évolution de l'espace locataire sur internet ;</p> <p>Sur l'ensemble des thèmes abordés, un consensus s'est dégagé entre représentants de l'Office et représentants des locataires, permettant de présenter ensuite le dossier au Conseil d'Administration avec avis favorable du Conseil de Concertation Locative.</p> | | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p><u>BILAN DES REUNIONS DE REHABILITATIONS DE L'ANNE 2023</u></p> | <p>Madame ALLOY présente comme chaque année le bilan des réunions de locataires dans le cadre des programmes de réhabilitation.</p> <p>Cette année 2023 a été marquée par le prolongement du contexte économique difficile, lié notamment à la hausse des coûts des matériaux.</p> <p>Néanmoins, malgré cette situation économique, Orne Habitat souhaite maintenir son engagement dans la réalisation de travaux de réhabilitation en poursuivant notamment l'éradication des passoires thermiques, soit les logements en DPE F et G.</p> <p>Aussi, deux nouveaux marchés de travaux en conception réalisation ont été passés pour la réhabilitation de 468 logements classés en F et G du DPE pour un montant total de 30 000 000 €. Les Entreprises BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST et SOGEA Nord-Ouest ont obtenu ces marchés qui comprennent également un volet lié à la gestion de la relation client.</p> <p>4 présentations de programmes de travaux ont été réalisées sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Sur Flers, groupe « Terrain Foucault » 80 logements collectifs, pour un coût estimé au logement de 59 300 €.</p> <p>Sur Argentan, groupe « Val d'Orne » 4 logements individuels pour un coût estimé au logement de 127 000 €.</p> <p>Sur la Chapelle d'Andaine, groupe « Les Pommiers » 12 logements individuels, pour un coût estimé au logement de 66 000 €.</p> <p>Sur Aube, groupe « La Mangeardièrre » 9 logements individuels, pour un coût estimé au logement de 75 400 €.</p> | <p><i>Madame LEGUEDE souhaite savoir si ce sont les derniers logements à réhabiliter ?</i></p> <p><i>Monsieur GIRARD indique qu'il reste encore environ le même nombre de logements à réhabiliter.</i></p> | <p>Preennent note de ces informations.</p> |
|--|---|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p><u>RETOUR SUR LES ACTIONS DE FIDELISATION 2023 ET PROJECTIONS 2024</u></p> | <p>Madame ALLOY présente comme chaque année les actions de fidélisation aux membres du CCL.</p> <p>Pour mémoire, les critères ont été revus en 2019, ainsi les locataires résidant en continu dans le parc d'Orne Habitat depuis au moins 50 ans peuvent bénéficier de ces offres commerciales, sous réserve de justificatifs, et sans conditions d'âge.</p> <p>Pour l'année 2023, 12 locataires ont pu bénéficier de ces actions de fidélisation.</p> <p>Parmi eux, 11 avaient 50 ans d'ancienneté dans le même logement et 1 locataire s'est manifesté auprès des services d'Orne Habitat, justifiant ses 50 ans d'ancienneté dans le parc de l'Office.</p> <p>Il y a 8 locataires qui ont souhaité un geste commercial de 500 €, et 4 locataires ont préféré des travaux dans leur logement.</p> <p>Pour l'année 2024, 12 locataires entrent dans le dispositif des 50 ans d'ancienneté dans le même logement. Ils vont être rencontrés sur le premier semestre de l'année.</p> <p>Les locataires ont toute l'année pour se rapprocher des agences pour demander cette action de fidélisation au vu de leur ancienneté dans le parc Orne Habitat.</p> | <p><i>Monsieur LECOSSIER souhaite savoir si Orne Habitat prend en charge les travaux qui peuvent dépasser légèrement 500 € ?</i></p> <p><i>Madame ALLOY indique que oui.</i></p> | <p>Prendent note de ces informations.</p> |
|---|--|--|---|

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p><u>PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DEMENAGEMENT EN CAS DE RELOGEMENTS : ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION DU 16 MARS 2022</u></p> | <p>Madame ALLOY indique que par décision en date du 16 Mars 2022, les membres du Bureau d'Orne Habitat, après avis favorable du Conseil de Concertation Locative (CCL), ont validé les conditions financières de prise en charge des frais de relogement des locataires concernés par un programme de démolition ou de réhabilitation lourde du logement qu'ils occupent hors programme ANRU.</p> <p>Les frais de relogement sont assurés par Orne Habitat dans le cadre du marché public signé avec une société de déménagement.</p> <p>Or de temps en temps les locataires ne souhaitent pas cette prestation, et se chargent eux-mêmes du déplacement de leurs biens mobiliers vers le nouveau logement et avec l'aide de connaissances.</p> <p>Ainsi, il est proposé d'étendre la prise en charge des frais de déménagement par versement d'une indemnisation fixée en fonction de la typologie du logement quitté, et correspondant au montant moyen d'un loyer sans charge à Orne Habitat.</p> <p>Cette nouvelle disposition, sous réserve de sa validation fera l'objet d'une délibération au prochain Bureau et annulera la délibération du Bureau du 16 mars 2022.</p> | <p><i>Madame ROULETTE souhaite connaître le nom de la société de déménagement</i></p> <p><i>Madame ALLOY informe que c'est la société SAS DESJOUIS Déménagement.</i></p> <p><i>Madame ROIMIER donne un avis très favorable et souhaite que cela soit indiqué au prochain Bureau.</i></p> | <p>Prennent note de ces informations.</p> |
|--|---|--|---|

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX A GACE : GROUPE « MATIGNON » - 6 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET 12 LOGEMENTS COLLECTIFS</u></p> | <p>Monsieur GIRARD informe de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de 6 logements individuels et 12 collectifs chauffés au fioul conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS CEDEX 2).</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 : 1 068 732 € TTC (59 374 € 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>Ces logements étaient encore chauffés au fioul, ils sont actuellement classés en G pour les individuels et avec les travaux réalisés ils passeront en étiquette C du DPE.</p> <p>Démarrage des travaux prévu pour le printemps 2024.</p> <p>La réunion avec les locataires est fixée le mardi 27 février 2024.</p> | <p><i>Madame OLIVEIRA demande si avec la réalisation des travaux les logements ne peuvent pas être classés au-dessus de C ?</i></p> <p><i>Monsieur GIRARD indique que cela n'est pas possible car les menuiseries extérieures ne sont pas remplacées et que pour obtenir une classification A ou B la technologie n'est pas encore disponible et aurait un coût conséquent.</i></p> | <p>Prennent note de ces informations.</p> |
|--|---|---|---|

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX AU MERLERAULT – GROUPE « MOULIN A VENT » - 22 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p> | <p>Monsieur GIRARD informe de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de 12 logements individuels et 10 collectifs chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS CEDEX 2).</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 : 1 651 518 € TTC (75 069 € au logement).</p> <p>Le coût par logement est un peu plus élevé car ce sont beaucoup de logements de type T4 – T5 et T6.</p> <p>Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.</p> <p>Démarrage des travaux prévus pour le printemps 2024.</p> <p>La réunion avec les locataires est prévue le mercredi 28 février 2024.</p> | | <p>Prennent note de ces informations.</p> |
|--|---|--|---|

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX A L'AIGLE – GROUPE « SAINT BARTHELEMY » – 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p> | <p>Monsieur GIRARD informe de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de 4 logements individuels chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033.</p> <p>Le titulaire du marché de conception réalisation est SOGEA NORD OUEST (14280 SAINT CONTEST).</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 : 321 200 € TTC (80 300 € au logement).</p> <p>La réalisation des travaux durera entre 4 à 6 mois et les logements seront ensuite classés en C.</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>La rencontre avec les locataires est prévue au mois de Mars.</p> | <p><i>Monsieur LECOSSIER demande si 50 % des locataires sont présents lors de la réunion, est-il besoin de laisser le délai d'un mois ?</i></p> <p><i>Monsieur GIRARD précise que le délai d'un mois permet à tous les locataires, de bien étudier la proposition de travaux et de demander des précisions.</i></p> | <p>Prennent note de ces informations.</p> |
|--|---|---|---|

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| <p><u>QUESTION DIVERSE CLCV</u></p> | <p>Madame ROULETTE intervient suite à la réception d'un courrier sur le thème des encombrants déposés dans les sous-sols et des frais engendrés pour leur enlèvement.</p> <p>Madame SOULARD précise qu'en effet il y a beaucoup d'encombrants sur certains sites et que cela représente un coût pour Orne Habitat de les faire enlever, soit environ 165 000 € par an.</p> <p>Ce courrier a été envoyé à titre expérimental. Un bilan doit être réalisé avec les directeurs d'agences avant de revenir devant les membres du CCL pour décider des suites à donner.</p> <p>Pour le moment le courrier a eu un effet positif sur le secteur d'Alençon, Flers et Aube.</p> <p>Différentes pistes d'action seront étudiées telles que l'élaboration d'un accord collectif avec les membres du CCL ou des actions de sensibilisation avec les SIRTOM.</p> | <p><i>Madame LEGUEDE indique que les locataires ont peur de payer pour les autres.</i></p> <p><i>Madame ROULETTE souhaite savoir si des caméras peuvent être installées dans les locaux poubelles ?</i></p> <p><i>Monsieur ALLOY précise que cela n'est pas possible.</i></p> <p><i>Monsieur ALLOY indique que par exemple sur Alençon ce n'est plus une déchetterie mais un centre de tri. De plus il est régulièrement rappelé aux gérants techniques qu'ils doivent facturer si les caves n'ont pas été vidées lors de l'état des lieux de sortie</i></p> | |
|-------------------------------------|--|--|--|