

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION  
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
DU 09 JUILLET 2019**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE
Mme Marie-Christine BESNARD		X
Mme Michelle LEMAITRE	X	
Mme Catherine SOULARD	X	
Mme Nathalie METRAL	X	
Mme Céline ALLOY		X
M. Jean-Michel PAREIN	X	
M. Loïc ALLOY	X	
M. Jean-Yves LECOSSIER	X	
Mme Marie-Gisèle CHEVALIER		X
Mme Denise SIEJAK	X	
Mme Viviane ROULETTE	X	
M. Jean-Pierre DEHAIL		X
Mme Michelle LEGUEDE	X	
M. Jean-Marie VILLETTE	X	

## **CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 09 JUILLET 2019**

Madame LEGUEDE, présidente du CCL, ouvre la séance et donne la parole à Monsieur PAREIN pour le premier dossier.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – ARGENTAN QUARTIER DE FREVENT 58 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u>	Présentation du programme de travaux.	Monsieur PAREIN apporte des précisions sur le programme de conception - réalisation. L'objectif est d'améliorer la note énergétique des logements (D.P.E) par un objectif fixé à l'entreprise EIFFAGE CONSTRUCTION.  Monsieur PAREIN, indique que sur ce groupe d'habitations certains logements sont vendus. Un courrier d'information a été adressé aux propriétaires pour les avertir des travaux. Ces derniers peuvent s'ils le souhaitent bénéficier de cette réhabilitation.	Avis favorable des membres du CCL.
<u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – LA CHAPELLE PRES SEES – LA VANDRE – 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u>	Présentation du programme de travaux.	Monsieur PAREIN ajoute que l'installation du GAZ sur ce groupe entraînerait des modifications importantes dans les logements et un coût trop onéreux. Orne Habitat a donc opté pour la création d'un chauffage électrique avec radiateurs à chaleur douce.  Monsieur PAREIN précise que les travaux cités en option, ne seront réalisés que si l'enveloppe financière le permet.	Avis favorable des membres du CCL.
<u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – COULONGES SUR SARTHE – RUE DE L'ETANG – 15 LOGEMENTS COLLECTIFS / 8 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u>	Présentation du programme de travaux.	Monsieur PAREIN indique qu'Orne Habitat a procédé en 2017 à une réfection des installations sanitaires et du chauffage.  Une explication sur le chauffe-eau thermodynamique a été apportée aux membres du CCL : il s'agit d'une pompe à chaleur permettant de récupérer les calories présentes dans l'air du logement afin de chauffer l'eau sanitaire.	Avis favorable des membres du CCL.
<u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) :</u>	Présentation du programme de travaux.	Monsieur PAREIN ajoute que le chauffage installé dans les logements sera identique	Avis favorable des membres du CCL.

<p><u>PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – PERVENCHERES LA METAIRIE – 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>		<p>pour l'ensemble des locataires. Le confort des occupants et l'obtention de la meilleure étiquette énergétique sont les objectifs recherchés.</p> <p>Monsieur PAREIN précise que les travaux cités en option, ne seront réalisés que si l'enveloppe financière le permet.</p>	
<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – PERVENCHERES EX GENDARMERIE – 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Présentation du programme de travaux.</p>	<p>Monsieur PAREIN indique que les travaux cités en option ne seront réalisés que si l'enveloppe financière le permet.</p>	<p>Avis favorable des membres du CCL.</p>
<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION REALISATION) : PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX – LONGNY LES VILLAGES (NEUILLY SUR EURE) - LE MINERAI – 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Présentation du programme de travaux.</p>	<p>Monsieur PAREIN précise que ce groupe d'habitations dispose d'un DPE avec une étiquette plus élevée que les autres groupes réhabilités.</p> <p>Monsieur PAREIN signale que les travaux cités en option ne seront réalisés que si l'objectif de performance thermique n'est pas atteint par le programme présenté en base.</p>	<p>Avis favorable des membres du CCL.</p>
<p><u>CONCERTATION LOCATIVE DANS LE CADRE D'OPERATIONS DE REHABILITATION CONCERNANT 10 LOGEMENTS ET MOINS</u></p>	<p>Comme le prévoit la réglementation, une réunion d'information des locataires est organisée préalablement à toutes décisions d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers et/ou charges locatives.</p> <p>Il est proposé, pour les groupes de 10 logements ou moins, d'informer les locataires par du porte à porte plutôt qu'une réunion collégiale, moins pertinente.</p>	<p>Monsieur PAREIN par expérience, indique que cette concertation sera plus efficace et personnalisée.</p> <p>Madame SOULARD indique qu'il s'agit d'une rencontre personnalisée.</p> <p>Madame LEMAITRE précise que le discours transmis devra être similaire pour l'ensemble des locataires.</p> <p>Madame LEGUEDE propose de se réunir, lorsque l'entente est cordiale, chez un locataire volontaire pour réaliser une réunion.</p>	<p>Avis favorable à l'unanimité des membres du CCL.</p>

<p><u>QUESTIONS DE LA CLCV</u></p>	<p>1. « Nous demandons la fixation du calendrier des réunions du C.C.L. »</p> <p>2. Réhabilitation Le C.C.L étant tenu informé et consulté sur les programmes de réhabilitations, y compris sur les augmentations en résultant, nous souhaitons que le C.C.L soit tenu informé des rapports fins de chantiers avec notamment les réserves notifiées aux entreprises, ainsi que les pénalités financières qui ont été mises en œuvre dès 2019 pour l'ensemble des chantiers.</p>	<p>Madame METRAL explique que nous n'avons pas de calendrier établi en amont. Ces derniers sont fixés en fonction des actualités de l'Office et de l'urgence des sujets à traiter.</p> <p>Conformément au II.3 « Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative » du Plan de Concertation locative du 1er janvier 2017 : « Les membres du Conseil conviennent de se réunir au minimum une fois l'an. Toutefois, en cas de besoin, les parties pourront décider la convocation du conseil selon les règles fixées ci-après : Consultation des membres avant rédaction de l'ordre du jour : un mois avant les réunions de Conseil de Concertation Locative, Orne Habitat enverra un courrier aux membres afin de connaître les sujets qu'ils souhaitent aborder. Les membres ont 10 jours pour répondre à compter de la réception du courrier. »</p> <p>Le cadre d'intervention du Conseil de Concertation Locative est défini à l'article II.2 du plan de concertation locative. Il ne s'agit pas là d'une prérogative du CCL et donc il ne sera pas donné suite à la demande de la CLCV.</p> <p>Monsieur PAREIN précise que la gestion avec les entreprises n'est pas toujours simple, mais l'objectif principal est bien de finir les travaux dans le délai imparti et de maintenir les relations avec nos prestataires.</p>	<p><i>Madame LEGUEDE suggère d'organiser une réunion de fin de chantier avec les locataires afin de faire un bilan des travaux réalisés.</i></p> <p>Monsieur PAREIN n'est pas</p>
------------------------------------	---	---	---

	<p>3. Réhabilitation  Les pareurs la Ferté-Macé, la V M C est toujours aussi bruyante, il y a nécessité de reprendre ce dossier</p>	<p>Monsieur PAREIN, confirme que ce dossier n'a pas été abandonné par la Maîtrise d'Ouvrage.</p> <p>Pour rappel, dans le cadre de la réhabilitation du groupe, trois aérateurs autonomes ont été installés par logement (1 WC, 1 Salle de Bains et 1 cuisine).</p> <p>Deux affaires sont en cours ; l'aérateur de la salle de bains étant près de la chambre le bruit semble gênant la nuit.</p> <p>Suite à plusieurs rendez-vous sur site avec Bouygues, un rappel a été fait aux locataires pour le nettoyage des grilles des aérateurs qui, quand elles sont « encrassées », génèrent un bruit supérieur.</p> <p>Plusieurs tests se sont succédés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une modification test a été réalisée dans le logement situé au 10 Rue des Foulons, l'aérateur de la salle de bains ne s'allume que quand la lumière de la salle de bains est allumée.</li> <li>- Début mars 2019, l'entreprise Bouygues a remplacé le matériel de ventilation au 9 rue des Pareurs en changeant de marque. Le 2 juillet 2019 l'entreprise Bouygues a pris contact avec le locataire du 9 Rue des Pareurs. Le bruit n'est plus présent ce qui paraît satisfaisant. À la demande des locataires, un dernier contrôle par Orne</li> </ul>	<p>favorable à cette suggestion puisqu'un technicien vient chaque semaine sur le chantier. De plus, le nom du monteur d'opération est indiqué sur les courriers envoyés aux locataires. Ils se tiennent à leurs dispositions pour toute demande et pour tout constat. Un rappel aux équipes d'Orne Habitat sera néanmoins fait.</p>
--	---	--	---

	<p>4. Handicap Des travaux sont sollicités dans le cadre du handicap par nos locataires. Douche, WC, barres de maintien etc.... Le traitement des dossiers aux dires des demandeurs est excessivement long, nous souhaiterions que dès la réception de la demande un courrier soit adressé aux demandeurs avec la notification du déroulement de la procédure et des délais de traitement du dossier et réalisation des travaux, y compris la réfection des peintures.</p> <p>5. Habitat adapté / Habitat Connecté Handicap, seniors, réhabilitation. Nous souhaitons qu'une délégation du C.C.L visite le logement témoin à Versailles pour réfléchir au dispositif dans le cadre de l'amélioration continue de notre parc locatif</p>	<p>Habitat est à planifier avant déploiement du nouveau matériel.</p> <p>Madame METRAL demande le nom des locataires concernés pour apporter des éléments de réponse plus approfondie. Madame SOULARD précise que suite à l'obtention du label HSS®, des procédures sont établies et les adaptations doivent être conformes au référentiel. Elle propose d'harmoniser la procédure d'adaptation hors HSS® avec celle prévue pour HSS®. Sur la question des équipements installés, il est précisé que chaque logement peut avoir une conception différente, Orne Habitat privilégie le côté technique plutôt que l'aspect esthétique.</p> <p>Madame SOULARD indique qu'Orne Habitat réfléchit sur ce sujet. Un retour d'expérience sur le programme des logements domotisés au Mêle-Sur-Sarthe montre que les techniques peuvent être trop complexes. En effet, les locataires n'utilisent pas toutes les fonctionnalités du logement. De plus, il faut prendre en considération le coût de maintenance plus coûteux pour les appareils connectés.</p> <p>Madame LEGUEDE signale que tous les locataires n'ont pas les moyens de prendre un abonnement internet.</p> <p>Monsieur PAREIN ajoute que l'adaptation des logements fait partie des missions de la DMOET.</p>	
--	---	--	--

	<p>6. Interphone</p> <p>Nombre de difficultés sont constatées à cause de dysfonctionnements des interphones exemple au 5 rue de Picardie ARGENTAN suite aux travaux de réhabilitation de plus d'un an, l'interphone ne fonctionne plus. Nous souhaitons une date de remise en état.</p> <p>Il existe sur le marché des interphones et solutions de contrôle sans fil.</p>	<p>Il existe sur notre secteur une maison Domotique (au Pôle Formation Saint Gilles à l'embranchement autoroutier de la sortie sud d'Alençon) où des visites peuvent être réalisées.</p> <p>Madame METRAL indique que les travaux d'interphonie n'étaient pas compris dans la réhabilitation.</p> <p>Monsieur PAREIN ajoute que seules les plaques d'accès ont été changées. La maîtrise d'ouvrage travaille sur ce sujet et essaye d'homogénéiser le matériel sur l'ensemble du parc.</p> <p>En ce qui concerne le bâtiment 5 rue de Picardie, le problème a été solutionné le 22 juin 2019 par l'entreprise BESSERO ELECTRICITE.</p>	
--	---	--	--