

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 24 FEVRIER 2026**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE	ABSENT
Mme Christine ROIMIER	X		
Mme Maryse OLIVEIRA	X		
Mme Céline ALLOY	X		
Mme Anne-Charlotte THIERRY	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 24 FEVRIER 2026

Madame ROIMIER ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux membres du CCL.

La parole est donnée à Madame ALLOY.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>Avenant de modification d'un membre du Conseil de Concertation Locative.</u>	Accueil de Madame THIERRY en qualité de Responsable du Service Gestion Locative et Clientèle.		Signent l'avenant.
<u>Date des prochains Conseils de Concertation Locative</u>	Le plan de concertation locative prévoit dans son paragraphe II.3.a « <i>Fonctionnement du conseil de concertation locative</i> » que « 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 ». Ainsi, pour l'année 2025, il est proposé aux membres de déterminer un planning prévisionnel, avec des rencontres en amont de Bureaux ou Conseils d'Administration.	Les dates retenues sont : - Lundi 22 juin 2026 à 14h30 - Lundi 12 octobre 2026 à 14h30 - Lundi 30 novembre 2026 à 14h30. Il est toutefois à noter que ces propositions peuvent être amenées à évoluer en fonction des besoins et des sujets de l'actualité.	Prennent note de ces informations
<u>Bilan des actions de fidélisation 2025 et projection 2026</u>	Rappel des critères : être locataire d'Orne Habitat depuis au moins 50 ans, même dans le cadre d'un changement de logement. Pour l'année 2025, 11 locataires étaient identifiés pour ces offres commerciales mais 10 (1 décès) ont pu bénéficier de ces actions de fidélisation. Pour l'année 2026, 14 locataires remplissent les conditions d'éligibilité. À ce jour, une locataire s'est déjà manifestée auprès de l'agence d'Alençon. Ce nombre est toutefois susceptible d'évoluer.		Prennent note de ces informations
<u>Bilan des réunions de réhabilitations année 2025.</u>	Tous les ans, dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, le Conseil d'Administration d'Orne Habitat ajuste sa programmation de travaux. L'avenant n°2 du PSP 2024-2033, voté lors du dernier Conseil d'Administration renforce de manière très volontariste les réhabilitations dites « classiques » et réaffirme son engagement à éradiquer les passoires thermiques dans les délais fixés par la réglementation. 14 réunions ont été organisées et ont reçu un avis favorable. A l'issue de ces réunions, certaines demandes exprimées par les locataires ont été prises en compte et intégrées au programme de travaux, dans la limite des contraintes techniques, réglementaires et financières.		Prennent note de ces informations

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	<p>Les opérations de conception-réalisation ont concernés 11 programmes.</p> <p>Les réhabilitations dites « classiques » ont donné lieu à trois réunions.</p> <p>Afin d'assurer l'équilibre financier de ses opérations et conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, Orne Habitat est contraint pour certains groupes d'habitations, d'échelonner l'augmentation des loyers sur plusieurs années.</p>		
<p><u>Guide interne des réparations locatives.</u></p>	<p>Conçu dans le cadre du projet d'entreprise « Agir avec Vous » ce guide expose clairement ce qui relève de la responsabilité du propriétaire ou du locataire en terme de réparations locatives.</p> <p>Un support à destination des locataires est déjà mis à disposition dans le cadre de Qualibail et se nomme « Qui fait quoi ? ». Cependant, dans le cadre de l'astreinte, il a été constaté que beaucoup d'appels étaient liés à des problèmes dont la solution revient au locataire. Il appartient au locataire de procéder aux réparations/interventions à sa charge selon la réglementation en vigueur.</p> <p>Les équipes d'Orne Habitat ont donc travaillé sur un guide interne en s'appuyant sur le guide rédigé par le Ministère du Logement :</p> <div data-bbox="616 997 772 1220" data-label="Image"> </div> <p>Dans ce cadre, il est nécessaire d'acter la révision des modalités de prise en charges :</p> <p>Les interventions seront réalisées par Orne Habitat, sans imputation au locataire lorsqu'elles concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les seniors ayant bénéficié de l'action de fidélisation prévue dans le cadre du CCL. (Ancienneté locative de 50 ans et plus). 	<p>Madame ALLOY précise que ce guide est à destination des salariés d'Orne Habitat.</p>	<p>Preennent note de ces informations</p>

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	<ul style="list-style-type: none"> - Les seniors HSS. - Les seniors occupant un logement dans une résidence avec services. (Exemple : Résidence Saint Jean à Argentan). - Les interventions à réaliser dans les six premiers mois d'occupation d'un logement, quel que soit l'âge du locataire, si le dysfonctionnement est dû à l'occupation antérieure (sauf si mauvais usage par le nouveau locataire). <p>Les interventions peuvent être commandées par Orne Habitat et imputées aux locataires, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les autres seniors (politique d'accompagnement des seniors). - Les personnes à mobilité réduite (nécessité d'un justificatif de perte de mobilité). - Les interventions liées à la sécurité des biens et des personnes (électricité, gaz, etc.), nécessaires pour éviter la mise en danger des personnes et/ou un risque pour le bien. - Les dysfonctionnements pouvant générer un trouble du voisinage. - Les locataires hospitalisés ou incarcérés : en cas d'impossibilité de réaliser la réparation, et uniquement si le dysfonctionnement est susceptible de générer un trouble de voisinage ou un risque pour les biens ou les personnes. 		
<p><u>Point sur les nouveaux marchés d'exploitation à effet au 01/01/2026.</u></p>	<p>Le Conseil de Concertation Locative est informé du résultat des consultations relatives :</p> <p>1 - Aux prestations de désinsectisation, désinfection, dératisation du patrimoine de l'Office.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Patrimoine concerné : Logements collectifs. - Le marché est arrivé à échéance le 31 décembre 2025. - La durée du nouveau marché est de 1 an renouvelable 3 fois par voie tacite avec prise d'effet au 1er janvier 2026. - Le titulaire du marché est N.G.A.N. <p>La part relative à la visite préventive et aux traitements est récupérable à 40 %.</p> <p>Nouveau coût récupérable : 9,38 € TTC/logt/an soit une</p>		<p>Preennent note de ces informations</p>

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	<p>augmentation de 2,68 € TTC/logt/an par rapport au marché précédant.</p> <p>2 - Aux prestations d'entretien et de dépannage des installations audiovisuelles du patrimoine de l'Office.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Patrimoine concerné : 100 % de notre parc immobilier. - Le marché est arrivé à échéance le 31 décembre 2025. - La durée du nouveau marché est de 1 an renouvelable 4 fois par voie tacite avec prise d'effet au 1er janvier 2026. - Le titulaire du marché est NEKLAN. <p>La part relative à la visite préventive et aux dépannages est récupérable à 100 %.</p> <p>Nouveau coût récupérable : 4,53 € TTC/logt/an soit une augmentation de 3,28 € TTC/logt/an par rapport au marché précédant</p>		
<u>Présentation par les associations du bilan de leurs actions 2025.</u>	<p>Le rapport moral et financier de la CLCV pour 2025 est en cours.</p> <p>Madame LEGUEDE présente le rapport financier et donne des explications sur l'utilisation des fonds, pour INDECOSA/CGT en 2025.</p> <p>Madame ROULETTE est en attente des informations.</p>	<p>Madame ROIMIER demande le montant versé aux associations ?</p> <p>Madame ALLOY indique que c'est 2 euros par logement soit environ 22 000 € par an, versé en 2 fois, au prorata du nombre de voix des dernières élections des représentants de locataires.</p>	<p>Prennent note de ces informations et remercient les associations de leur investissement auprès des locataires d'Orne Habitat.</p>
<u>Questions diverses</u>	Elections des représentants de locataires	<p>Madame ALLOY indique que les élections auront lieu le 8 décembre 2026.</p> <p>Madame ROIMIER demande à quelle date doivent être remise les listes ?</p> <p>Madame ALLOY précise que le calendrier n'est pas encore fixé mais probablement en novembre.</p>	<p>Prennent note de ces informations</p>

Madame ROIMIER souhaite la bienvenue à Madame THIERRY dans ses nouvelles fonctions et dans les futurs Conseils de Concertation Locative.

La séance est levée.

Prochaine réunion du CCL : lundi 22 juin 2026 à 14 h 30.