

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 27 MAI 2025**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE	ABSENT
Mme Christine ROIMIER	X		
Mme Maryse OLIVEIRA	X		
M. Christophe BOUSCAUD	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 27 MAI 2025

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

La parole est donnée à Madame ALLOY, qui excuse Madame ROULETTE et Monsieur PELTIER, et cède la parole à Monsieur ALLOY.

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>Bilan qualité 2024</u>	Monsieur ALLOY présente un PowerPoint récapitulant les indicateurs qualité de l'année 2024.	Mme LEGUEDE souligne que certains locataires se plaignent de l'absence de réponses à leurs demandes. M. BOUSCAUD rappelle que toute demande écrite doit faire l'objet d'une réponse écrite. M. ALLOY précise qu'il va y avoir un affinage sur les troubles de voisinage. M. BOUSCAUD recommande de signaler les problèmes liés au ménage des parties communes. M. GIRARD ajoute qu'il est nécessaire d'avoir des constats de « non qualité » contradictoires afin de pouvoir engager une action auprès des prestataires M. ALLOY indique que depuis le 1^{er} janvier 2025, il y a une mutualisation des astreintes techniques avec LOGISSIA. Celle-ci est assurée par PROXISERVE.	Prennent note de ces informations.
<u>Organisation de la Gestion de Proximité</u>	Présentation orale sur le renforcement de la gestion de proximité, notamment via la mobilisation d'agents de terrain (les chargés de proximité) et d'une chargée de développement social et urbain (DSU).		Prennent note de ces informations
<u>Information sur la mise en place des répartiteurs de frais de chauffage</u>	Les membres du Conseil de Concertation Locative sont informés du déploiement des répartiteurs de frais de chauffage conformément à la réglementation. Cela concerne 9403 répartiteurs sur 1707 logements répartis sur l'ensemble du patrimoine dans le département de l'Orne. Les membres du CCL sont informés que les répartiteurs sont en fonctionnement depuis le 1^{er} janvier 2025, mais toutefois, les provisions pour charges sont restées à la surface habitable, n'ayant aucune visibilité la première année sur la consommation individuelle des locataires. Ainsi, les soldes de tout compte suite au départ des locataires sont traités à la surface habitable et la	M. GIRARD rappelle que : -la température de chauffage collectif est limitée à 19°C (loi de 1977), sauf accord collectif. - La société ISTA est titulaire du marché de location/gestion des répartiteurs de frais de chauffage. M. BOUSCAUD note que les associations de locataires étaient initialement réticentes sur le déploiement de ce dispositif.	Prennent note de ces informations

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	régularisation des charges 2025 réalisée en 2026 tiendra compte de ce nouveau mode de comptage. Le calcul de quote-part sous répartiteurs est exécuté de la façon suivante : - 40 % du coût du combustible et électricité et 100 % du coût de conduite chaufferie (P2) sont répartis suivant la surface corrigée du logement, - 60 % du coût du combustible et électricité sont répartis suivant le nombre d'unités calculées en fonction du relevé de répartiteur. Celles-ci sont variables suivant la consommation de chaque locataire, - Participation à l'abonnement calculée suivant le nombre de répartiteurs par logement.		
<u>Réhabilitation énergétique</u> <u>(Marché de conception-réalisation).</u> <u>Proposition programme de travaux à Courgeon</u> <u>« Le Clos du Chêne ».</u> <u>17 logements individuels</u>	Le Conseil de Concertation Locative est informé de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de logements individuels et collectifs chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033. Le Titulaire du marché de conception réalisation est SOGEA NORD OUEST (14280 SAINTCONTEST). 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 : 1 679 430,00 € TTC (98 790,00 € <i>au logement</i>). Le programme de travaux présenté permettra l'atteinte de l'étiquette C (Audit énergétique du 24 février 2025 – Etiquette F avant travaux). Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.	M. GIRARD précise que les bâtiments ont été construits en plusieurs phases, d'où des travaux différents. M. BOUSCAUD demande à M. GIRARD de se renseigner pour la voirie de ce programme. Mme ALLOY indique que la réunion de locataires est prévue le 25 juin 2025.	Prennent note de ces informations

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
<u>Réhabilitation énergétique (Marché de conception-réalisation).</u> <u>Proposition programme de travaux à Val-au-Perche « Avenue des Loges ».</u> <u>10 logements individuels.</u>	Le Conseil de Concertation Locative est informé de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de logements individuels et collectifs chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033. Le Titulaire du marché de conception réalisation est SOGEA NORD OUEST (14280 SAINTCONTEST). 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 : 788 700,00 € TTC (78 870,00 € <i>au logement</i>). Le programme de travaux présenté permettra l'atteinte de l'étiquette C (Audit énergétique du 20 mars 2025 – Etiquette E avant travaux). Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.	Monsieur GIRARD précise : - qu'il s'agit de la commune du Theil-sur-Huisne ; - que l'isolation des planchers hauts des garages n'est faite que sur les T4 et les T5 car il y a une chambre au-dessus du garage. Une demande de subvention a été faite auprès de l'Etat.	Prennent note de ces informations
<u>Réhabilitation énergétique (Marché de conception-réalisation).</u> <u>Proposition programme de travaux à Saint Pierre du Regard « Porte Condé ».</u> <u>28 logements individuels.</u>	Le Conseil de Concertation Locative est informé de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de logements individuels et collectifs chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033. Le Titulaire du marché de conception réalisation est BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS CEDEX 2). 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 : 401 912,00 € TTC (14 354,00 € <i>au logement</i>). Ce programme de travaux vient compléter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur réceptionnés le 29 août 2016 pour un montant de 289 850,00 € TTC. Le programme de travaux présenté permettra l'atteinte de l'étiquette C du DPE (Etiquette D avant travaux).	M. GIRARD précise que l'étude est en cours concernant l'impact sur les loyers.	Prennent note de ces informations

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.		
<u>Réhabilitation énergétique (Marché de conception-réalisation).</u> <u>Proposition programme de travaux à La Ferté Macé « Les Contades ».</u> <u>8 logements individuels.</u>	Le Conseil de Concertation Locative est informé de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques de logements individuels et collectifs chauffés électriquement conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033. Le Titulaire du marché de conception réalisation est BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST (72021 LE MANS CEDEX 2). 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 : 571 360,00 € TTC (71 420,00 € <i>au logement</i>). Le programme de travaux présenté permettra l'atteinte de l'étiquette C (Audit énergétique du 19 mars 2025 – Etiquette F avant travaux). Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires.	M. GIRARD indique que les travaux commencent en octobre 2025.	Prennent note de ces informations
<u>Réhabilitation de 56 logements à Flers « Béguinière » (N.P.N.R.U).</u> <u>Proposition programme de travaux.</u>	Le Conseil de Concertation Locative est informé de la programmation d'opérations de réhabilitations énergétiques et amélioration du confort de logements collectifs conformément au Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033. Cette opération est menée dans le cadre du programme NPNRU de Flers Saint Michel. La maîtrise d'œuvre de l'opération est confiée au bureau d'études IPH (76150 LA VAUPALIERE). Une concertation préalable au lancement des études a eu lieu auprès des locataires le 21 mai 2024. L'objectif de cette réunion était que les locataires puissent définir librement leurs attentes en matière de travaux. A l'aide du diagnostic technique des bâtiments et des	M. GIRARD précise qu'il s'agit du dernier programme de réhabilitation inscrit au programme du NPNRU de Flers Saint Michel. Une réunion préalable a déjà eu lieu et a fait ressortir une demande de balcons. LOGISSIA va détruire la grande barre d'immeubles devant ceux d'Orne-Habitat, ce qui va donner une meilleure visibilité de nos logements. Les variantes seront étudiées lors de l'ouverture des plis. Mme ALLOY informe que la réunion de locataires est prévue le 11 juin 2025.	Prennent note de ces informations

POINTS ABORDES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS ORNE HABITAT - MEMBRES	DECISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CCL
	estimations chiffrées des travaux, établis par le maître d'œuvre, un programme de travaux est proposé, dans la limite de l'enveloppe financière allouée à cette opération, soit : 4 526 050,00 € TTC (80 822,00 € par logement). Cette proposition de définition du programme de travaux est présentée sous réserve du financement et de l'accord des locataires. Les travaux décrits permettront l'atteinte d'une étiquette B (Audit énergétique du 07 mai 2025 – Etiquette D avant travaux).		
<u>Campagne d'évaluation des prestataires 2024 – Partage des résultats</u>	Présentation des résultats via un PowerPoint.	M. GIRARD explique qu'une évaluation des prestataires est mise en place dans le cadre de la certification Qualibail. Si l'entreprise a une note inférieure à 50%, un plan d'action est mis en place. Si celui-ci n'est pas respecté, l'entreprise risque jusqu'à la résiliation du marché.	Prennent note de ces informations

Madame ROIMIER remercie les équipes d'Orne Habitat pour la préparation de la séance et les représentants des locataires pour leur participation.
La séance est levée.

Prochaine réunion du CCL : Mardi 16 septembre 2025 à 14h30