

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 8 OCTOBRE 2021**

NOM	PRESENT	ABSENT ET EXCUSE
Mme Christine ROIMIER	X	
Mme Maryse OLIVIERA		X
Mme Josette LASSEUR	X	
Mme Catherine SOULARD	X	
Mme Céline ALLOY	X	
M. Vianney GIRARD	X	
M. Loïc ALLOY	X	
M. Jean-Yves LECOSSIER	X	
Mme Marie-Gisèle CHEVALIER		X
Mme Denise SIEJAK	X	
Mme Viviane ROULETTE	X	
Mme Michelle LEGUEDE	X	
M. Jean-Marie VILLETTE	X	

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 8 OCTOBRE 2021

Madame LEGUEDE, présidente du CCL, ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux nouveaux administrateurs d'Orne Habitat et rappelle que la portée des débats permet de donner aux représentants des locataires une large information sur les décisions que l'Office peut être amené à prendre et d'intégrer dans sa réflexion, toutes suggestions propres à l'intérêt du locataire. Un tour de table est effectué, puis la parole est donnée 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 2022</u>	Pour l'année 2022, les dates de Bureau et Conseil d'Administration n'étant pas encore connues, il n'est pas possible à ce jour d'arrêter un planning prévisionnel. Toutefois, la date du prochain CCL est fixée au 17 novembre 2021 à 14h00.		Preignent note de ces informations.
<u>AVE NANT N°3 – MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CCL</u>	Suite à la résiliation du contrat de location de Monsieur DEHAIL désigné par l'association AFOC au 30 novembre 2020 et à la nouvelle composition des représentants d'Orne Habitat au Conseil d'Administration, un avenant n° 3 doit être signé au Plan de Concertation Locative. Madame ALLOY mentionne qu'à ce jour nous sommes toujours dans l'attente de la nomination d'un titulaire et d'un suppléant de la part de l'association AFOC.		
<u>MODIFICATION DU PLANNING CONCERNANT LES ENQUETES OPS ET SLS EN JANVIER 2022</u>	Chaque année, les locataires sont enquêtés pour le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et tous les deux ans pour l'Occupation du Parc Social (OPS). Auparavant, ces enquêtes étaient adressées au cours du mois de janvier pour une application des frais sur le quittancement d'avril, avec un effet rétroactif au 1 ^{er} janvier. A compter de l'année 2022, les questionnaires OPS / SLS seront envoyés en octobre 2021 pour une application de frais dès janvier 2022. Madame ALLOY indique que cette nouvelle organisation permet de limiter les risques d'impayés engendrés par la rétroactivité des frais. Une communication sur ce changement de planning a été réalisée au cours du mois de	<i>Monsieur LECOSSIER demande si une enveloppe T est adressée avec les enquêtes.</i> Madame ALLOY précise qu'Orne Habitat n'a pas opté pour cette solution et que chaque locataire doit nous retourner le questionnaire soit par voie postale, courriel ou directement à l'agence.	Preignent note de ces informations.

	<p>juillet 2021 dans le journal des locataires et sur le site internet d'Orne Habitat.</p> <p>Des affiches ont également été apposées dans les accueils des agences et des rappels seront réalisés sur le site de l'Office et sur les avis d'échéances.</p> <p>En nouveauté, un SMS sera adressé courant novembre 2021 aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS avant l'envoi de la mise en demeure.</p>		
<p><u>TRAVAUX D'INVESTISSEMENT :</u> <u>PROPOSITION DE PROGRAMMATION</u> <u>LOGEMENTS FAMILIAUX 2022</u></p>	<p>Monsieur GIRARD présente la programmation des travaux d'investissement des logements familiaux 2022. Le budget prévisionnel s'élève à 1 950 000 €.</p> <p>Cette politique de gros entretien et d'investissement permet d'entretenir le parc immobilier d'Orne Habitat, d'en assurer sa sécurité, de maîtriser les charges locatives et d'offrir un logement adapté aux besoins des locataires.</p> <p>Cette programmation s'établit à la suite d'une rencontre annuelle avec les agences et vient compléter les opérations de réhabilitation validées dans le Plan Stratégique de Patrimoine.</p> <p>Cette programmation sera également présentée au Conseil d'Administration du 13 octobre 2021 et pourra faire l'objet de modifications en cours d'année en cas d'imprévus et/ou impératifs.</p>	<p>Monsieur GIRARD ajoute qu'une enveloppe Certificats d'Economies d'Energie a permis de remplacer 500 chaudières en 2020 et 2021 sur l'ensemble du parc de l'Office.</p> <p>Concernant l'individualisation des frais de chauffage collectif, Monsieur GIRARD reviendra vers les membres du CCL afin d'indiquer les secteurs qui ont été identifiés par le bureau d'études missionné.</p>	<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
<p><u>TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN :</u> <u>PROPOSITION DE PROGRAMMATION</u> <u>PLURIANNUELLE – LOGEMENTS</u> <u>FAMILIAUX 2022-2023-2024</u></p>	<p>Présentation de la programmation pluriannuelle des logements familiaux pour les années 2021-2022-2023.</p> <p>Cette programmation a pour objectif de prolonger les équipements existants. Elle</p>		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>

	<p>pourra faire l'objet d'un réajustement pour les années N+1 et N+2 en cas d'imprévus et/ou impératifs. Un montant prévisionnel de 700 000 € par an est alloué pour ces travaux de gros entretien.</p> <p>Cette liste de travaux sera présentée lors du Conseil d'Administration d'Orne Habitat du 13 octobre 2021.</p>		
<p><u>RÉSULTAT CONSULTATION « FOURNITURE GAZ CHAUFFERIES COLLECTIVES »</u></p>	<p>Monsieur GIRARD présente le résultat de la consultation relative à la fourniture en gaz naturel des 35 chaufferies collectives réparties sur divers sites de l'Office.</p> <p>Le marché est arrivé à échéance le 31 juillet 2021 et le titulaire de ce contrat pour un an est la société EDF OUEST pour un montant prévisionnel de 1 234 338,70 €.</p> <p>Un accord cadre a été attribué à 3 opérateurs présélectionnés (EDF-ENGIE et GAZ DE BORDEAUX) pour une durée de 3 ans. Cette technique d'achat permet d'acheter de l'énergie à un coût maîtrisé.</p>		<p>Prenent note de ces informations.</p>
<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION-REALISATION) :</u> <u>PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX ECOUVES LES FRAUDIÈRES –</u> <u>11 LOGEMENTS INDIVIDUELS</u></p>	<p>Présentation du programme de travaux. Il s'agit d'une réhabilitation énergétique dont l'objectif est de diminuer le DPE de ces 11 logements individuels chauffés électriquement.</p> <p>Eiffage Construction Mayenne est le titulaire de ce marché. Ainsi, Orne Habitat a fait le choix de déléguer la relation des locataires avec ce prestataire qui assure une présence physique sur site.</p>	<p>Monsieur GIRARD indique que la concertation avec les locataires se fera en porte à porte au cours de la semaine 41.</p>	<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>

<p><u>REHABILITATION ENERGETIQUE (MARCHE DE CONCEPTION-REALISATION) :</u> <u>PROPOSITION PROGRAMME DE TRAVAUX SAINT PIERRE D'ENTREMONT – LA ROSERAIE -12 LOGEMENTS</u></p>	<p>Monsieur GIRARD fait une présentation du programme de travaux concernant la réhabilitation énergétique des 12 logements individuels chauffés électriquement.</p> <p>L'objectif de ces travaux est de diminuer le DPE de ces logements.</p> <p>L'Office délègue la relation client auprès d'Eiffage Construction Mayenne qui assure une présence physique sur site.</p>		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
<p><u>RENOUVELLEMENT DES CONTRATS D'EXPLOITATION ARRIVANT A ECHEANCE EN 2021</u></p>	<p>Informations sur les contrats d'exploitation arrivant à échéance en 2021.</p> <p>Concernant le contrat d'entretien VMC, il s'agit d'un groupement d'achat avec 2 bailleurs afin de mutualiser et d'obtenir des tarifs plus avantageux. Ce marché est prévu pour une durée de 4 ans et concerne 5 986 logements.</p> <p>Le contrat d'entretien réseau Eaux Usées ne concerne que les logements collectifs soit 6 253 logements. Ce marché est renouvelé pour une durée de 4 ans.</p> <p>S'agissant du contrat location / entretien réseau comptage eau froide et eau chaude, les compteurs seront dorénavant télé-relevés. Ce marché est prévu pour une durée de 10 ans afin que le fournisseur puisse amortir les compteurs.</p> <p>Pour le contrat d'entretien et dépannage des installations audiovisuelles, une astreinte importante a été requise. Ce marché est prévu pour une durée de 4 ans.</p> <p>L'ensemble de ces contrats sont récupérables à 100 % auprès des locataires.</p>		<p>Prendent note de ces informations.</p>

<p><u>QUESTIONS CLCV</u></p>	<p>Etat des lieux : Remise des clés, propreté des lieux, grille de lecture, vétusté. Souhait que ce soit gagnant-gagnant et plus respectueux pour les futurs locataires.</p> <p>Demande de constitution d'un groupe de travail relatif à la création d'un fond social au profit des locataires victimes d'accident de la vie.</p> <p>Manque de traçabilité avec le souhait d'obtenir une réponse systématique.</p> <p>Portes de caves à claire-voie et accès aux parties communes : Incivilités constatées Souhait d'installer des portes métalliques dans tous les collectifs.</p>	<p>électoral.</p> <p>Monsieur ALLOY confirme qu'Orne Habitat s'inscrit dans la certification QUALIBAIL, qui permettra à terme de revoir l'ensemble des procédures dont celle des états des lieux avec la mise en place de visites de courtoisie et d'enquêtes de satisfaction.</p> <p>Monsieur GIRARD complète ces propos en indiquant que le marché de propreté sera revu afin d'harmoniser nos pratiques et d'imposer un standard de propreté des logements pour la relocation.</p> <p>Madame ALLOY propose de créer un groupe ad hoc au CCL afin de bien déterminer le public cible et d'identifier les besoins et les critères d'attributions. Une réunion de travail sera lancée en fin d'année 2021 ou début d'année 2022.</p> <p>Monsieur ALLOY précise que la certification QUALIBAIL permettra dans l'avenir d'être encore plus performant sur ce point. Orne Habitat a la volonté d'apporter une réponse à chaque locataire. Une charte entreprise va être travaillée. Un développement de l'extranet permettra à chaque locataire de suivre ses réclamations.</p> <p>Monsieur GIRARD renvoie au dossier sur la programmation de Gros Entretien 2022/2023/2024 dans lequel 110 000 € sont attribués pour remplacer environ 250 portes de caves sur cette période.</p>	
-------------------------------------	---	---	--

	<p>Mise en place de gardiens d'immeubles dans les zones sensibles, classées prioritaires.</p>	<p>Les gardiens représentent des charges supplémentaires pour les locataires. C'est pour cette raison que l'Office a fait le choix d'externaliser une partie de la prestation. A titre d'information la mise en place d'un gardien engendre un coût annuel de 30 000 € contre 3 000 € de charges actuellement. Madame SOULARD rappelle que les gardiens en place dans les ZUS ne souhaitaient plus habiter sur place en raison de l'insécurité pour eux-mêmes et leurs familles.</p> <p>En tant qu'employeur, Orne Habitat doit veiller à la sécurité de ses employés. Aujourd'hui, il est difficile de recruter sur ces quartiers pour les mêmes raisons.</p> <p>Dans tous les cas, la mission d'un gardien n'est pas de régler des problèmes qui relèvent du pouvoir de la police.</p>	
--	--	--	--