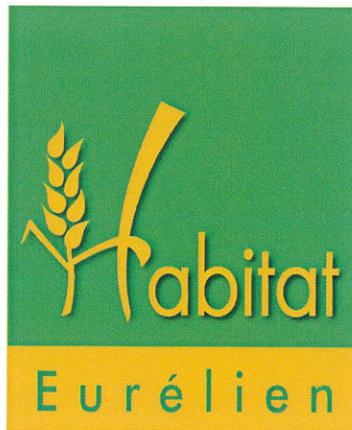


CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018



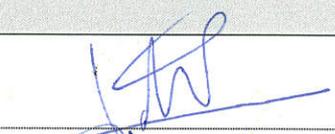
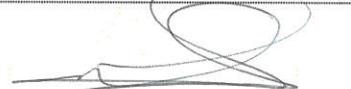
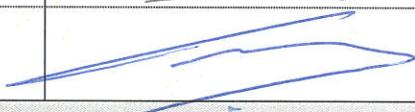
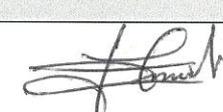
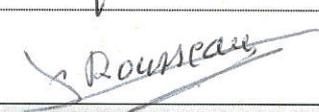
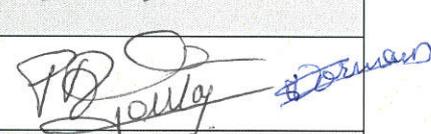
CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

PROCES VERBAL

HABITAT EURELIEN - OPH D'EURE ET LOIR
6, rue Jean PERRIN - 28300 MAINVILLIERS
☎ : 02.37.91.72.49 – Fax : 02.37.91.08.75

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

NOM	PRESENT	EXCUSE	ABSENT	SIGNATURE
HABITAT EURELIEN				
D. JOLIET	7			
A. EVAIN-ATTAL	7			
S. BARET-GUEYE	7			
JC SAVARD	7			
P. LE GOFF	7			
ADMINISTRATEURS SIEGEANT AU C.C.L				
G. LANGÉ	X	.		
X. ROUX		X	X	
AFOC				
C. LEGEAY		X	X	
CNL				
J. AMIOT	X			
F. ROUSSEAU	X			
CLCV				
P. ALLIX JOLLEY	Normand IX	X		
PARTICIPAIENT EGALEMENT				
FAMILLE DE FRANCE Mme PREVOSTEAU		X	X	

SOMMAIRE

1. ADOPTION DU PROCES VERBAL DU 31 MAI 2018	P- 03
2. ORIENTATIONS BUDGETAIRES ET AUGMENTATION DES LOYERS 2019	P- 04
3. ACTUALISATION ET APPROBATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	P- 10
4. ACCORD COLLECTIF LOCATIF SUR LA PRISE EN CHARGE COLLECTIVE DE L'ENTRETIEN D'APPAREILS INDIVIDUELS	P- 17
5. QUESTIONS DIVERSES	P- 21

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

01 - ADOPTION DU PROCES VERBAL DU 31 MAI 2018

Le Procès-verbal du Conseil de Concertation Locative a été adressé à tous les membres.

Après en avoir délibéré, le Conseil de Concertation Locative approuve à l'unanimité ce Procès verbal.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

02- ORIENTATIONS BUDGETAIRES ET AUGMENTATION DES LOYERS 2019

En application de l'article R423-6 du CCH modifié par le décret 648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, il est stipulé que « *le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui ci* ».

Il vous est proposé les estimations de dépenses et de recettes pour l'exercice 2019. A cet effet, vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif :

- les prévisions par masses financières ;
- la détermination de la capacité d'autofinancement ;
- le respect de l'équilibre budgétaire.

Les commentaires suivants peuvent être apportés :

LOYERS 38 000 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 37 875 000 €

Il a été pris en compte les nouvelles mises en location prévues en 2019 sur Maintenon (22 logements), Champhol (11 logements), Saulnière (13 logements), Saint Rémy (15 logements).

Il a également été tenu compte de l'impact des mises en location en 2018 sur Angerville (7 logements), Guillonville (5 logements), Hanches (4 logements), Lucé (49 logements).

La masse quittable évolue de 125 000 € (+0.33% à loyer et vacance constante). Cette faiblesse de hausse prend en compte la hausse de la RLS (sur une année entière) à hauteur de 1 550 000 € (contre 1 400 000 € en 2018).

CHARGES LOCATIVES 8 797 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 8 762 000 €

Il est prévu une hausse de 35 000 € des taxes d'enlèvement des ordures ménagères. La perte due à la vacance est également prise en compte.

PRODUITS DIVERS 100 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 200 000 €

Ce poste enregistre des locations d'emplacement pour implantation des antennes de radio téléphone, sans changement et en 2018, la marge sur la vente des PSLA, difficilement prévisible, donc aucune ligne budgétaire pour 2019.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

RESULTAT FINANCIER 220 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 220 000 €

Ce budget retient une stabilité du taux du livret A où sont placés les excédents.

RESULTAT EXCEPTIONNEL + 65 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 65 000 €

Par définition, la prévision sur ce poste doit être prudente. Cependant, nous pouvons budgéter quelques éléments habituels et récurrents, comme des pertes sur sinistres ou à l'inverse, des recouvrements sur sommes admises en non-valeur et des dégrèvements pour impôts (taxes foncières) notamment liés aux adaptations de logements aux personnes handicapées.

Ce dernier poste est stable, ne tenant pas compte des dégrèvements de taxes foncières demandés et non obtenus à ce jour sur les travaux d'économie d'énergie.

DETTE 12 150 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 12 340 000 €

Bien que les amortissements dérogatoires soient supprimés depuis 2014, il est conservé la même présentation à des fins de comparaison.

La dette baisse de 190 000 € liée aux nombreux emprunts arrivant à échéance et surtout grâce à l'allongement de la dette réalisé en 2018.

Cependant, de nouveaux emprunts liés aux opérations neuves et de réhabilitation (particulièrement thermiques) sont à constater.

Malgré les nombreuses mises en location, l'annuité de la dette va donc passer de 36.7% des loyers en 2016, 35.3% en 2017, 32.6% en 2018, à 31.97% en 2019. La baisse est donc très importante. Le remboursement total des intérêts compensateurs permet à Habitat Eurélien de bénéficier intégralement de cette période de faiblesse des taux d'intérêt.

L'annuité représente toujours le premier poste de dépenses d'Habitat Eurélien, juste devant les dépenses d'entretien.

ENTRETIEN 10 570 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 10 570 000 €

Le budget d'entretien est maintenu à un niveau équivalent à celui de 2018, niveau très important. Il est à noter qu'au 31/12/2015, le poste entretien était, à la clôture, de 5 227 000 euros, soit la moitié des sommes budgétées en 2019.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

Malgré le coût important des remises en état des logements (7 000 000 euros), le budget gros entretien sera maintenu (travaux effectués pour 2 500 000 euros), sachant que les travaux désormais à venir, axés sur les économies d'énergie, ont souvent le caractère de composants donc immobilisés.

IMPOT FONCIER 5 200 000 €

Rappel budget 2018 (après DM): 5 100 000 €

La fin d'exonération de 15 ans des Taxes Foncières ne concernera aucun logement en 2019 : en 2004, le gouvernement avait décidé un allongement de cette durée d'exonération des opérations nouvellement conventionnées qui passait de 15 à 25 ans. Il a, par contre, été prévu une hausse des taux et des bases de 2%.

Habitat Eurélien pourra toujours bénéficier de l'abattement de 30% sur les quartiers prioritaires de la ville, les avenants des conventions étant en cours de signature. Ces quartiers en QPV reprenant les anciennes ZUS auxquelles sont ajoutés les logements des Béguines et Arcades sont plus étendus, engendrant un abattement estimé à 700 000 euros.

MASSE SALARIALE 6 955 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 7 191 000 €

En 2018, il est prévu de régulariser la provision pour primes de départ en retraite pour un montant de 425 000 euros pour se mettre en conformité avec la comptabilité commerciale ; ce qui conduit à un effet de rattrapage la première année.

Cet élément fausse la comparaison et le coût salarial réel de 2018 est donc de (7191 - 425) 6 766 000 euros. La hausse prévisionnelle est donc de 2.79 % ; incidence des augmentations générales et individuelles, d'une part, et au recrutement de deux personnes afin de mieux répondre aux réclamations des locataires, d'autre part.

FRAIS DE GESTION 2 916 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 3 046 000 €

Les frais de gestion sont en diminution de 130 000 euros. En 2018, le remboursement anticipé d'emprunt a généré 230 000 euros de frais supplémentaires non reconduits en 2019.

A l'inverse, la cotisation CGLLS augmentera de 100 000 euros, la mutualisation HLM étant par ailleurs supprimée.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

AMORTISSEMENTS DIVERS 545 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 530 000 €

Il s'agit de la constatation de l'usure des biens utilisés par Habitat Eurélien pour son fonctionnement (véhicules, matériels informatiques, bureautiques, locaux administratifs et techniques, etc.....), mais aussi de l'amortissement du nouveau siège.

IMPAYES 400 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 250 000 €

L'exercice 2018 va enregistrer la régularisation de la provision pour créances douteuses selon le calcul demandé en comptabilité commerciale, comprenant le calcul sur les années antérieures.

La comparaison est donc impossible, l'année 2019 enregistrant le flux annuel selon cette nouvelle norme appliquée.

CHARGES DIVERSES RECUPERABLES 7 350 000 €

Rappel budget 2018 (après DM) 7 315 000 €

Ce poste évolue peu (à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et du ménage) ; nous tablons sur une stabilité des coûts. Si tel ne devait pas être le cas, nous répercuterons les coûts subis sur les charges locatives.

Ainsi, les orientations budgétaires pour 2019, proposées ci-dessus, dégagent un résultat de 1 096 000 € avant plus values de cession pour 1 000 000 € et l'intéressement pour 190 000 €. En réintégrant les amortissements dérogatoires (positionnés pour présentation de la dette), le résultat prévisionnel ressort à 3 646 000 €, soit un niveau projeté légèrement en baisse par rapport à celui de 2018.

Il est rappelé que, suite aux nouvelles normes budgétaires, le budget est équilibré si la capacité d'autofinancement (majorée des valeurs de cession d'actif éventuellement) couvre les annuités d'emprunt.

Selon les estimations, la capacité d'autofinancement ressortirait à 10 781 000 €, en baisse de 325 000 €.

Les annuités en capital des emprunts locatifs (hors siège) étant de 9 400 000 €, soit 380 000 € de moins que l'an passé, la capacité d'autofinancement les couvre de 1 381 000 € qui, ajoutée aux cessions de logements, vont générer des fonds propres nécessaires aux opérations neuves et de réhabilitations du patrimoine existant.

Dans ces conditions, le ratio d'autofinancement reste quasi identique à celui de 2018, soit 3.60%, tout proche du ratio prudentiel fixé à 3 %.

Par ailleurs, les loyers sont bloqués depuis 2016, soit trois années sans augmentation de loyers. Dans le même temps, l'IRL a progressé de 2 %.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

L'IRL du 2^{ème} trimestre a progressé de 1,25 % sur un an, soit la hausse légale réglementaire maximum à ce jour.

Enfin, l'année 2020 devrait voir s'accroître encore le mécanisme de la RLS qui doit doubler, soit un coût supplémentaire d'environ 1,5 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration, dans sa réunion du 18 octobre 2018, a approuvé une augmentation de tous les loyers (logements et annexes) de 1 % au 1^{er} janvier 2019.

Monsieur ALLIX :

Vous indiquez que « le Conseil d'Administration, dans sa réunion du 18 octobre 2018, a approuvé une augmentation de tous les loyers (logements et annexes) de 1 % au 1^{er} janvier 2019 ». Cependant, vous avez omis de mentionner que 6 administrateurs ont voté contre cette augmentation.

Par conséquent, je souhaite que la mention suivante soit rajoutée : « les administrateurs élus représentants des locataires ont refusé l'augmentation de loyers de 1 % ».

Monsieur JOLIET :

Vous êtes exigeants vis-à-vis de notre organisme en refusant cette augmentation de loyers alors que nous n'en avons pas eu depuis trois ans.

Le montant de la RLS sur 2019 sera de 1 600 000 €. Le résultat 2019 sera, malgré tout, correct.

Le vrai combat à mener serait de se battre contre le doublement de la RLS prévu en 2020.

Cette augmentation de loyers vise à absorber le doublement de la RLS en 2020.

Monsieur AMIOT :

Vous êtes bien conscient que les locataires ont un budget de plus en plus difficile à tenir.

Madame JOULLAY :

Que comptez-vous faire pour les parkings souterrains vacants des Béguines (du 1 au 6) ?

Monsieur JOLIET :

Ceux-ci devraient être repeints et sécurisés avec l'ajout de points lumineux et de la vidéosurveillance.

Il y a des problèmes d'incivilité dans les logements collectifs. La seule arme que nous ayons est la résiliation du bail pour expulser les familles nuisibles, mais il nous faut des preuves récentes à produire au juge. Des courriers nous aident.

Monsieur ALLIX :

Qui entretient les espaces verts ?

Monsieur JOLIET :

Les locataires d'un logement individuel doivent entretenir leur parcelle.

S'il y a des parties communes appartenant à Habitat Eurélien, l'Office les entretient et refacture des charges aux locataires concernés.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

Si le foncier appartient à la commune, celle-ci doit l'entretenir.

Dans certains cas, les situations peuvent être ambiguës.

Le Conseil de Concertation Locative prend acte.

03 – ACTUALISATION ET APPROBATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Monsieur SAVARD :

Ce nouveau plan (qui est une mise en conformité avec la loi) doit être approuvé avant le 1^{er} janvier 2019 pour que les associations puissent bénéficier d'un budget calculé sur la base du nombre de logements arrêté au 31 décembre 2018, à raison de 2 € par logement.

Madame NORMAND :

Je vous informe que Madame GENTIL que vous mentionnez en page 14 du document (2.4 - composition) n'est plus représentante de son quartier ; Madame PORTIER la remplace.

Monsieur JOLIET :

Il faut supprimer tous les noms sur ce document, car ils changent souvent. Il faut juste indiquer la mention « représentants des locataires ».

Dans cette même partie « 2.4 – composition » page 14 du document, les « administrateurs élus représentant les locataires » doivent être rajoutés dans l'énumération au même titre que « les représentants du bailleur, les deux administrateurs désignés par le C.A. et les représentants des locataires ».

Page 16 du document, il est indiqué que « le Plan de Concertation Locative a été présenté au C.A. le 18 octobre 2018 ». Il faut changer cette phrase par la suivante : «le Plan de Concertation Locative sera présenté au C.A. du 13 décembre 2018 ».

Page 16, il faut supprimer les noms des présidents des associations et seulement indiquer pour chaque association : « représentée par son président ou son représentant ».

Il faut également supprimer le nom des représentants des locataires page 15 du document et mentionner pour chaque association : « représentée par son président ou son représentant ».

Ce document est approuvé par le Conseil d'Administration et signé par les présidents des associations ou leur représentant.

Le Conseil de Concertation Locative approuve ce Plan de Concertation Locative.

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE
DE L'OFFICE PUBLIC HABITAT EURELIEN**

Le présent Plan se substitue au Plan de Concertation Locative signé le 15 décembre 2016. Il a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :
L'OP HABITAT EURELIEN représenté par son Directeur Général, Monsieur JOLIET,
ci-après désigné par « le bailleur »

Et,

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de Habitat Eurélien affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentant des locataires. A ce titre :

- Madame Corinne LEGEAY, Administrateur AFOC ;
- Madame Françoise ROUSSEAU, Administrateur CNL ;
- Monsieur Joël AMIOT, Administrateur CNL ;
- Monsieur Pierre ALLIX, Administrateur CLCV

ci-après désignés par « les associations ».

VISAS :

- 1 Articles 41 à 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logement sociaux et le développement de l'offre foncière
- 2 Article 39 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Article 18 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Article 92 à 96 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

PREAMBULE

Le présent Plan de Concertation Locative a été élaboré en concertation avec les représentants des locataires et de l'OP HABITAT EURELIEN. Il actualise les dispositions du précédent Plan afin de prendre en compte la volonté des parties de renforcer les relations et la participation des locataires.

ARTICLE 1 – CADRE GENERAL DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

1.1 - Objet

Ce Plan de Concertation Locative définit les règles et les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles de logements familiaux appartenant ou gérés durablement par l'OP HABITAT EURELIEN.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

Il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des associations de locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

1.2 – Champ d'application

Le PCL prévoit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles d'habitation du patrimoine du bailleur, et ce nonobstant les rapports réguliers entretenus par les services du bailleur avec les locataires ou leurs représentants.

Modalités de concertation avec les représentants visés à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 :

- Charges locatives

Les représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.

Ces documents sont disponibles en consultation au siège du bailleur, en présence d'un salarié, sur simple demande écrite transmise au bailleur, cinq jours ouvrés avant la date de consultation.

- Gestion des immeubles

A leur demande, le bailleur consulte les représentants sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Cette consultation peut porter sur l'entretien et la maintenance, sur les charges locatives, sur la sécurité et la tranquillité ou sur tout sujet proposé par les représentants. Un relevé de conclusions sera systématiquement réalisé et porté à la connaissance des habitants de l'immeuble par le bailleur.

- Travaux avec incidence sur les loyers ou les charges

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges, ou une opération de construction / démolition, le bailleur :

- Organisera la concertation dans le cadre des réunions du Conseil de Concertation Locative ;
- Organisera une réunion d'information et de concertation avec l'ensemble des locataires concernés.

La concertation portera sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, la mise en place d'une contribution du locataire au partage des économies d'énergie. Elle porte aussi, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction / démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenu à disposition des locataires et de leurs représentants.

Le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Le bailleur informera les locataires concernés du résultat de la concertation.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

ARTICLE 2 : CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

2.1 – Objet

Le Conseil de Concertation locative couvre la totalité du patrimoine du bailleur.
Le CCL est un organe consultatif qui, au terme d'un échange de points de vue argumenté, émet un avis sur les thèmes prévus à l'ordre du jour. Il représente l'instance de concertation du bailleur.

2.2 - Réunions

Le CCL se réunit autant de fois que nécessaire à l'initiative du bailleur et au minimum une fois par an.

Les séances se tiennent dans les locaux du bailleur.

Le bailleur assure le secrétariat et propose l'ordre du jour. Les convocations sont adressées au moins 10 jours avant la date de la réunion.

Au moins 5 jours avant la date prévue, les membres du CCL confirment leur présence et transmettent au bailleur les points qu'ils souhaitent voir ajoutés à l'ordre du jour. Les membres du CCL peuvent proposer la présence de toutes personnes, dont la compétence est jugée utile, sous réserve de l'accord du Directeur Général.

A l'issue de chaque réunion un procès verbal est rédigé par le bailleur ; il est adopté lors de la séance suivante.

2.3 - Champ d'intervention

Le CCL a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et de cadre de vie, à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Le CCL ne se substitue pas aux amicales de locataires.

Conformément aux dispositions de l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986, le CCL est consulté :

- Sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés,
- Sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition,
- Et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

La concertation porte, sans exclure des sujet complémentaires, notamment sur :

- Les grands axes de travaux du Plan Stratégique de Patrimoine (construction, démolition, amélioration, réhabilitation, résidentialisation) ;
- L'offre et le niveau de qualité de service ;
- Les charges récupérables visées dans le décret n°87-712 du 26 août 1987 ;
- L'entretien et la maintenance du patrimoine ;
- Le « vivre ensemble » ;
- La communication et les relations avec les locataires.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

Le CCL a également compétence pour négocier et conclure des accords collectifs à l'échelle du patrimoine.

Les questions relatives à un immeuble ou à une résidence, pour des projets envisageant des conséquences sur les loyers et/ou les charges, peuvent faire l'objet d'une consultation directe des locataires des immeubles concernés.

2.4 – Composition

Le CCL est composé, conformément aux dispositions de l'article 44 et de l'article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, des représentants du bailleur et des représentants des locataires. Le CCL est ainsi composé :

- Des représentants du bailleur :
- De deux Administrateurs désignés par le Conseil d'Administration ;
- Des représentants des locataires :
 - o Représentants d'immeuble ou groupe d'immeubles : Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement et respecter les conditions fixées par la loi ;
 - o Les administrateurs élus représentant les locataires.

Les associations ou groupements signataires du PCL désignent par courrier le nom de leurs représentants siégeant au CCL, dans le délai d'un mois suivant la signature du plan.

A ce jour, en sus des représentants du bailleur, le CCL est composé de :

- Administrateurs siégeant :
 - o Monsieur Gaston LANGE, Administrateur désigné par le Conseil Départemental ;
 - o Monsieur Xavier ROUX, Administrateur désigné par le Conseil Départemental ;
- Représentants de groupement(s) de locataires affilié(s) à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation sont :
 - o Madame Jocelyne JOULLAY, CLCV – Résidence Les Béguines ;
 - o Madame Christiane GENTIL – Résidence Les Castors, CLCV ;
- Représentants d'association qui représente au moins 10 % des locataires, sont :
 - o Pas de représentants.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

- Représentants d'association(s) de locataires affiliée(s) à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, sont :
 - o Madame Colette PRESVOTEAU, Présidente Départementale de Familles de France.
- Administrateurs, élus représentant les locataires, sont :
 - o Madame Françoise ROUSSEAU, Administrateur CNL,
 - o Madame Corinne LEGEAY, Administrateur AFOC,
 - o Monsieur Pierre ALLIX, Administrateur CLCV,
 - o Monsieur Joël AMIOT, Administrateur CNL.

Le CCL est Présidé par le Directeur Général ou un Directeur de Service qu'il aura suppléé.

ARTICLE 3 : LES MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

3.1 – Moyens matériels

- Mise à disposition par le biais d'une convention à titre gratuit d'un local – salle de réunion située dans la loge du Gérant de secteur –, à temps partagé, situé 12/3 Résidence des Béguines, permettant aux représentants des locataires d'exercer leurs fonctions dans le cadre du CCL ;
- Mise à disposition possible, à temps partagé, de Locaux Communs Résidentiels :
 - o 9 rue Joseph Gonsolin à Lucé ;
 - o 7 rue du Paradis à Lucé ;
 - o 1 impasse du Finistère à Lucé ;
 - o 11 avenue de Bretagne à Mainvilliers.
- Accès aux panneaux d'affichage associatifs des halls d'immeubles.

3.2 - Moyens financiers

Dans le cadre de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, chaque année, le bailleur met à disposition des associations membres du CCL un budget calculé sur la base du nombre de logements arrêté par le bailleur au 31 décembre de l'année N-1, à raison de 2 € par logement.

Cette dotation globale est répartie au prorata des résultats obtenus par les associations aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du bailleur.

Chaque année, les associations attributaires de moyens financiers devront transmettre au bailleur un état récapitulatif des dépenses réalisées. Le bilan annuel sera établi et comportera l'original ou la copie de chaque facture ou à défaut des attestations sur l'honneur précisant le montant et la nature de la dépense.

La dotation est versée aux associations après transmission de cet état récapitulatif.

ARTICLE 4 – DUREE, REVISION, BILAN ET PUBLICITE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

4.1 – Date de prise d'effet et durée

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable, à compter de sa validation par le Conseil d'Administration de HABITAT EURELIEN et

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

après avoir été signé par les parties contractantes. La date d'effet de ce nouveau PCL est fixée au 1^{er} janvier 2019.

4.2 – Révision

A tout moment le bailleur ou les associations signataires peuvent proposer une actualisation du Plan de Concertation Locative, qui sera soumise au Conseil d'Administration.

4.3 – Bilan

Le CCL est responsable du suivi du PCL approuvé par le Conseil d'Administration. Il présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration, qui précise les dates et objets des séances qui se sont tenues. Il est effectué en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative.

Six mois avant l'échéance du présent PCL, les membres du CCL réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles évolutions nécessaires à son renouvellement, et par défaut à sa dénonciation.

4.4 - Publicité

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative et aux salariés de l'Office présents aux instances de concertation. Le PCL est diffusé sur le site internet du bailleur.

Le présent Plan de Concertation Locative a été présenté au Conseil d'Administration le 18 octobre 2018.

Fait enoriginal(aux)

A Mainvilliers, le

La Confédération Nationale du Logement (CNL) représentée par son Président départemental, Maurice BACLE

La Confédération Logement et Cadre de Vie (CLCV) représentée par sa Présidente départementale, Yvette NORMAND

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) représentée par son Président départemental, Monsieur Jean-Louis BOURSE

L'Association Familles de France représentée par sa Présidente Départementale, Colette PREVOSTEAU

L'Administrateur élu CNL, Françoise ROUSSEAU

L'Administrateur élu AFOC, Corinne LEGEAY

L'Administrateur élu CNL, Joël AMIOT

L'Administrateur élu CLCV, Pierre ALLIX

HABITAT EURELIEN, représenté par Denis JOLIET, Directeur Général

04 – ACCORD COLLECTIF LOCATIF SUR LA PRISE EN CHARGE COLLECTIVE DE L'ENTRETIEN D'APPAREILS INDIVIDUELS

Monsieur JOLIET :

Aujourd'hui, l'Office a des contrats collectifs et le coût de l'entretien individuel est refacturé à chaque locataire.

Suite à son contrôle, l'ANCOLS indique que cette pratique doit faire l'objet d'un Accord Collectif des Locataires.

Monsieur ALLIX et Madame NORMAND :

Nous demandons un délai supplémentaire d'une semaine pour étudier cet accord.

Monsieur JOLIET :

Cela fait des années que nous procédons de la sorte.

Si l'accord n'est pas signé, les locataires devront souscrire un contrat obligatoire de visite annuelle qui coûtera au moins le double de ce que l'Office leur facture actuellement. En effet, l'Office bénéficie d'un tarif économique, car il contractualise pour 2 450 chaudières individuelles par exemple.

L'Office a encore quelques chaudières individuelles au fioul. Le gros avantage du fioul réside dans sa qualité de chaleur.

Les prochaines chaudières qui tomberont en panne ne seront pas remplacées par des chaudières au fioul. Nous anticiperons ainsi la demande du Gouvernement. Nous avons 10 ans pour les changer.

Du point de vue de l'Office, la gestion d'un contrat collectif est beaucoup plus facile et coûte moins cher.

Madame BARET-GUEYE :

Les contrats actuels se terminent au 31 janvier 2019.

Monsieur JOLIET :

Nous souhaitons avoir votre retour avant le 30 novembre 2018 afin qu'au Conseil d'Administration du 13 décembre 2018, cet accord puisse être entériné.

Ce n'est pas dans l'intérêt des locataires d'individualiser les contrats.

Madame NORMAND :

Parfois les locataires ne sont pas satisfaits des prestataires actuels.

Monsieur JOLIET :

Les entreprises priorisent l'urgence et ce point leur est souvent reproché.

Monsieur AMIOT :

Il faudrait rappeler aux entreprises ce qu'elles doivent contrôler.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

Monsieur JOLIET :

L'entreprise s'engage à contrôler les chaudières ; c'est de sa responsabilité. Par contre, les chauffe-bains ne sont pas concernés.

Monsieur AMIOT :

Tous les ans, les locataires sont sollicités deux fois pour remettre leur attestation d'assurance à l'Office. Peut-on réduire cet envoi à une fois ?

Monsieur JOLIET :

Le service de la gestion locative va voir ce problème.

Monsieur AMIOT :

Serait-il possible d'informer les locataires des noms des entreprises qui gèrent les chaufferies ? Ils ne sont plus affichés dans les cages d'escalier.

Madame BARET-GUEYE :

COFELY ne prend pas en direct les appels des locataires. Ils sont traités au sein de notre service réclamations à la Direction Technique du Patrimoine.

Monsieur JOLIET :

Si aucun numéro de téléphone n'est indiqué dans les cages d'escalier, il faut appeler l'Office au 02.37.91.72.49 qui renvoie vers le numéro d'astreinte en dehors des heures d'ouverture de l'Office.

En dehors des heures d'ouverture de l'Office, les appels sont gérés par le prestataire « SOFRATEL ».

Le Conseil de Concertation Locative approuve cet accord collectif locatif.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

**ACCORD COLLECTIF SUR L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS INDIVIDUELS
DES LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE L'OFFICE**

La loi prévoit la responsabilité individuelle du titulaire du bail quant à la souscription d'un contrat obligatoire de visite annuelle concernant la chaudière gaz qui équipe son logement. Le tarif moyen des entreprises pour ce service au particulier est de l'ordre de 120 à 130 €.

Historiquement les bailleurs sociaux, dont Habitat Eurélien, procèdent à des appels d'offres sur la « flotte » de chaudières afin d'obtenir un tarif économique (moins de 70 €) et un service maximum (visite de sécurité, entretien, dépannage).

Suite aux appels d'offres, Habitat Eurélien impose à chaque locataire ce contrat d'entretien et lui facture la prestation correspondante.

Or après contrôle effectué par l'ANCOLS, il apparaît que cette pratique doit faire l'objet d'un Accord Collectif Local conformément à l'article 42 de la loi du 23/12/1986

L'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par l'article 13 de la loi du 25 mars 2009 prévoit que :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter [bailleurs HLM] peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

... »

Il est donc proposé aux membres du CCL d'approuver cet accord collectif :

- L'Office procède régulièrement à des appels d'offres concernant les équipements individuels ;
- L'Office refacture aux locataires le coût des prestations.

Le présent accord s'applique à l'ensemble des locataires en place, au moment de la signature, ainsi qu'à tous les nouveaux locataires de cette cité.

Le présent accord concerne les équipements individuels faisant l'objet d'un contrat d'entretien global.

Il s'agit des éléments suivants :

- chaudières individuelles ;
- équipements de production d'eau chaude sanitaire ;
- pompes à chaleur ;
- Autres équipements individuels.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018**

Il est demandé aux représentants des associations de se prononcer sur cet accord collectif.

Après avoir pris connaissance de l'accord collectif concernant la souscription par l'Office des contrats d'entretien des équipements individuels des logements de l'ensemble du patrimoine,

Pour l'AFOC :

Signature

Donne mon accord sur le projet (1)

Ne donne pas mon accord sur le projet (1)

.....

Pour la CLCV :

Signature

Donne mon accord sur le projet (1)

Ne donne pas mon accord sur le projet (1)

.....

Pour la CNL :

Signature

Donne mon accord sur le projet (1)

Ne donne pas mon accord sur le projet (1)

.....

Pour la Famille de France :

Signature

Donne mon accord sur le projet (1)

Ne donne pas mon accord sur le projet (1)

.....

Fait le 15 novembre 2018

A Mainvilliers

(1) Mettre une croix dans la case suivant la mention retenue.

05 - QUESTIONS DIVERSES

05.1 - Problème d'ascenseur aux Béguines

Madame JOULLAY :

Les locataires déplorent le manque de communication sur le suivi des dossiers.

Ainsi, pour le portage des courses, pouvez-vous nous informer de la raison pour laquelle cela n'a pas été possible ?

Monsieur SAVARD :

La régie de quartier de Lucé (Trait d'Union) a fait faillite et nous n'avons trouvé personne pour faire du portage de courses en urgence.

Madame JOULLAY :

Vous n'avez pas assez informé les locataires à ce sujet ; je le regrette.

Monsieur JOLIET :

Quand il y a un sinistre, il faut attendre le passage de l'expert et les délais sont longs. Ensuite, les entreprises n'ont, bien souvent, pas les pièces pour effectuer les réparations, ce qui rallonge encore les délais.

05.2 - Mains courantes aux Béguines

Madame JOULLAY :

Il n'y a pas de mains courantes dans tous les escaliers des bâtiments des Béguines.

Monsieur JOLIET :

Cela coûte très cher et il y a beaucoup d'escaliers. Il n'y a pas d'obligation d'en poser. Je ne peux donc pas vous garantir que nous en poserons partout.

05.3 - Travaux des espaces extérieurs des Béguines

Madame JOULLAY :

Quand les travaux des espaces extérieurs vont-ils démarrer ?

Monsieur JOLIET :

Il nous manque la garantie financière de la mairie de Lucé pour démarrer les travaux.

La moitié de l'emprunt est garanti par le Conseil Départemental. La mairie de Lucé a refusé la garantie de l'emprunt. Par conséquent, nous cherchons actuellement une solution pour les 50 % restants.

Nous empruntons 2 millions ½ d'euros pour les travaux des espaces extérieurs à la Caisse des Dépôts et Consignations qui nous demande une garantie.

La garantie ne coûte rien à la commune. C'est gratuit.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
JEUDI 15 NOVEMBRE 2018

05.4 – Coordonnées des représentants des associations de locataires

Monsieur AMIOT :

Serait-il possible d'afficher les coordonnées de tous les représentants des associations de locataires dans toutes les cages d'escaliers de tout le parc de l'Office afin que les locataires puissent facilement nous contacter ?

Monsieur JOLIET :

A voir si on a la place sur nos panneaux.