



Réunion du Conseil de concertation locative **Le 17 décembre 2019**

Compte rendu

Début de réunion à 17h

Présents : AFOC : Mr Michel Hanny – CNL : Mme Delphine Cornilleau et Mr Patrice Rousseau en tant que Conseil . Méduane Habitat : Mrs Tony David et Ibrahima Diop

1 : Accord collectif sur les contrats d'entretien assurés par la Direction de la Maintenance du Patrimoine de Méduane Habitat ou par des prestataires externes.

Monsieur Diop rappelle que ce document a été transmis par mail en avril puis septembre 2019 aux associations et il leur a été demandé de le consulter et de faire part de leurs observations. Il propose que le document fasse l'objet d'une relecture commune. Monsieur Diop indique qu'à travers cet accord collectif, il s'agit juste de formaliser ce qui existe déjà en terme d'entretien du patrimoine et qui est récupérable déjà dans les charges locatives. Il précise d'ailleurs que la réglementation sur les charges récupérables avec la liste des charges récupérables est joint en annexe à cet accord proposé à la signature des associations.

La CNL demande des précisions sur la récupérabilité des charges relatives à TOM (taxe sur les ordures ménagères). Mr Rousseau fait état de la mise en place des conteneurs enterrés ; il indique que leur gestion est une charge de la collectivité et que par conséquent les locataires sont amenés à payer deux fois : à leur bailleur et également dans leurs impôts.

Mr Rousseau questionne également sur les modalités de récupération des charges à la surface du logement : surface corrigée ou autre surface habitable, notamment pour le chauffage. En réponse, Mr Diop présente la méthode de récupérabilité des charges appliquée par Méduane Habitat. Il indique que Méduane Habitat veille à appliquer des méthodes garantissant l'équité entre locataires et également entre groupes immobiliers. Mr Diop précise qu'aucune péréquation n'est faite et que à chaque groupe immobilier et locataire n'est répercuté que ce qui le concerne.

Enfin Mr Diop fait état de la récupérabilité des charges d'eau et de l'application de charges supplémentaires d'eau pour les locataires « gros consommateurs » afin d'éviter une régularisation des charges débitrice.

Pour terminer, monsieur Diop propose aux associations de repartir avec le projet d'accord collectif et d'ici le prochain CCL de pouvoir poser toutes les questions qu'elles souhaiteraient poser. Soit à distance par mail, soit dans le cadre de rendez-vous à leur demande qu'il pourra leur accorder. Il souhaite que

le prochain CCL où ce sujet sera abordé de nouveau soit le CCL au cours duquel cet accord collectif pourra être signé par les représentants des locataires.

2 : Elaboration du nouveau plan de concertation locative

Monsieur Diop propose de procéder à une relecture du PCL signé en 2013. Il propose de renouveler le PCL pour les 4 prochaines années en se limitant à mettre à jour de PCL de 2013 qui était suffisamment exhaustif.

Mr Rousseau de la CNL indique que Méduane Habitat est en retard sur la mise en place du PCL, la date limite étant 1^{er} janvier 2019 avec la nouvelle réglementation. En réponse Mr Diop admet ce retard mais il indique que c'était d'un commun accord avec les associations qu'il avait été convenu d'attendre la mise en place des nouveaux représentants des locataires à la suite des dernières élections représentatives organisées avant d'élaborer un nouveau PCL. Et que par conséquent, ce retard était connu et validé ensemble.

Sur le contenu du PCL, l'AFOC et la CNL ont une divergence sur le financement des amicales de locataires. L'AFOC fait état de son opposition considérant que « *c'est l'argent des locataires et il ne doit pas servir à financer les activités des associations représentatives* ». quant à la CNL elle demande l'application de la loi. A savoir un financement de 2 euros par logement et par an.

Monsieur Diop indique que Méduane Habitat appliquera la loi, mais que dans celle-ci il est bien indiqué que c'est le PCL qui définit les modalités et l'usage de ces fonds alloués et que le futur PCL intégrera scrupuleusement les indications réglementaires.

Mr Diop précise que le PCL de Méduane Habitat comporte une originalité, à savoir le financement possible des activités de lien social sur les ensembles immobiliers. Mr Rousseau de la CNL se félicite de cela et considère que c'est une très bonne initiative.

Sur le prochain PCL, en dehors du financement de l'activité des associations, Mr Diop ne retient pas d'autre divergence entre les associations. C'est pourquoi il propose de mettre à jour le PCL de 2013 en appliquant la réglementation actuelle et que ce PCL mis à jour soit signé lors du prochain CCL pour les 4 prochaines années. L'AFOC et la CNL font état de leur accord.

3 : Mise en place de contrat d'assurance pour les locataires non assurés

Monsieur Diop fait état de la loi ALUR qui autorise le bailleur à souscrire une assurance pour le compte des locataires non assurés. Il précise que Méduane Habitat est adhérente du réseau Delphis qui regroupe différents bailleurs de la taille de Méduane Habitat et que collectivement ces bailleurs ont décidé de souscrire ensemble à ce nouveau dispositif. Mr Diop précise qu'à ce jour, sur un peu plus de 6000 logements, le nombre de logement non assurés à la date du 13 décembre pour Méduane Habitat était de 670 logements.

Mr Diop informe que les locataires concernés recevront une information sur ce sujet ainsi que les garanties minimales comprises dans cette assurance.

Mr Rousseau de la CNL craint un effet pervers avec des locataires qui renonceraient à s'assurer par eux même et qui laisseraient le bailleur le faire à leur place au vu de la modique somme mensuelle correspondant à la cotisation. Mr Diop indique que c'est effectivement un risque, mais que nous n'avons pas suffisamment de recul pour apprécier ce risque.

4 : Point sur les programmes de réhabilitations

Mr Diop présente les programmes de réhabilitation en cours et se poursuivant en 2020 (Léo Lagrange – Jacques Richard, Eugène Messmer) et les nouveaux programmes (Davout). Il indique que ces programmes font l'objet de présentation en réunions du Conseil d'Administration et que pour chaque programme de réhabilitation Méduane Habitat a appliqué la procédure d'information et de consultation des locataires à travers des réunions publiques et l'organisation d'un vote. Les résultats des votes sur les différents programmes sont présentés par Mr Diop ainsi que la liste des travaux qui seront réalisés.

L'AFOC et la CNL prennent note de cette présentation et font remarquer leur insatisfaction sur le fait que le coût supporté par le locataire à travers l'augmentation de son loyer est connu par ce dernier trop tardivement. En général lors de la dernière réunion publique avant l'organisation du vote. Les deux associations souhaitent que dès la première réunion publique, que Méduane Habitat puisse être en capacité d'indiquer le coût mensuel de l'augmentation du loyer pour chaque locataire.

Mr Diop indique prendre note de cette observation et s'engage à la faire remonter à la direction en charge des programmes de réhabilitation

Tous les sujets à l'ordre du jour étant épuisés, Mr Diop remercie l'AFOC et la CNL pour la bonne tenue de ce CCL et pour les échanges positifs.

Fin de la réunion à 19h.