

<p>Émetteur I. DIOP</p>	<p>RÉUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE</p>	<p>Mercredi 5 juin 2024</p>
<p>Présents</p>	<p>Mr DIOP Ibrahima, Mme DESCHAMPS Lydie, Mr ROUSSEAU Patrick, Mr PELÉ Carl, Mr PARGUEY Daniel, Mr ROBERT Morgan, Mme CHEVALLIER Manuella</p>	
<p>Absents</p>	<p>Mr DELMI Malik, Mr ABDALLAH Raymond</p>	
<p>ORDRE DU JOUR</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Grille de vétusté • Point d'information sur les charges récupérables • Point sur les réhabilitations en cours et à venir • Point sur les livraisons neuves en 2024 et à venir • Points divers 		
<p>ECHANGES</p>		
<p><u>Grille de vétusté</u></p>	<p>Mr Diop débute la réunion en indiquant que la grille de vétusté actuelle a été signée en 2008 en accord avec plusieurs acteurs (bailleurs, les services de l'état, agences immobilières...). Pour information, Mayenne Habitat a dénoncé cette grille en 2017 ce qui signifie que les autres organismes peuvent, s'ils le souhaitent proposer une nouvelle grille de vétusté également. Souhait également formulé par l'AFOC.</p> <p>De ce fait, Méduane Habitat souhaite proposer à l'ensemble des Associations une nouvelle grille remise ce jour à l'ensemble des représentants dont la durée de vie des équipements a été retravaillée en s'inspirant de ce qui peut se faire actuellement chez d'autres bailleurs.</p> <p>La représentante de l'AFOC indique que Mr Diop a évoqué l'existence de recommandations nationales signées par les associations (sauf la CGL).</p> <p>Suite à un échange de mails avec Mr Diop après le Conseil de Concertation Locative, Mr Diop a pu indiquer à Mme Deschamps, qu'il n'existait pas de grille de vétusté nationale et que les grilles qui existaient, résultaient soit d'accords locaux, soit d'accords d'associations représentatives des locataires et leurs bailleurs.</p> <p>La représentante de l'AFOC souligne que lors des réhabilitations ou réparation, les éviers et/ou lavabo ou autres matériaux en céramique sont remplacés par des matériaux en résine et de ce fait, doute de la durabilité dans le temps. En effet, faisant suite à plusieurs retours de locataires, il s'avérerait que les nouveaux équipements jaunissent et se raye facilement dans un délai assez court.</p>	

Mr Diop précise que les équipements qui jaunissent n'impliquent pas une facturation au départ du locataire, mais uniquement en cas de dégradation. Également, un équipement qui jaunit ne veut pas dire qu'il n'est plus en état de fonctionnement.

Le représentant de la CGL précise que sur une dégradation il n'y a pas de vétusté à appliquer ce que confirme Mr Diop.

Mr Diop indique et précise que quand la vétusté est atteinte et qu'il est nécessaire de remplacer l'équipement, on remplace sans facturation au locataire sortant. De plus, Mr Diop informe qu'actuellement Meduane Habitat va travailler sur un standard de relocation avec ses équipes et précise que malheureusement aujourd'hui, l'appréciation n'est pas la même en fonction des différents intervenants qui réalisent les états des lieux.

Le représentant de la CGL constate que Meduane Habitat s'est inspirée des Offices Publics de l'Habitat plutôt que des Entreprises Sociales pour l'Habitat alors que les matériaux des ESH sont de meilleures qualités que les matériaux des OPH.

Mr Diop confirme, que de manière générale le patrimoine des ESH est en meilleur état que celui des OPH.

La représentante de l'AFOC souhaiterait que la franchise des 2 ans soit enlevée de la grille de vétusté, ce à quoi Mr Diop répond, que cette dernière est appliquée depuis longtemps et que tous les bailleurs en appliquent une, et que de ce fait Meduane Habitat la maintiendra.

Grille de vétusté (suite)

Le Président de la CNL indique que lors de l'élaboration de la nouvelle grille de vétusté de Mayenne Habitat, beaucoup de réserves ont été soulevées notamment pour le sol.

Mr Diop précise que le locataire de Meduane Habitat qui a encore de la moquette dans certaines pièces de son logement et qui souhaite la remplacer par du balatum cela est possible sur demande écrite et sans facturation.

Le représentant de la CGL aurait souhaité avoir un taux de rotation et/ou la durée d'occupation d'un locataire au sein d'un logement dans le parc de Meduane Habitat afin de pouvoir comparer les durées de vie des équipements de la nouvelle grille de vétusté.

Mr Diop reprécise que quand le taux de vétusté est atteint, Meduane Habitat ne procède à aucune facturation au locataire sortant et qu'en moyenne un locataire reste entre 8 à 9 ans dans le parc de Meduane Habitat.

Le balatum par exemple, est facturé au locataire si brûlure, toutefois, un meuble qui laisse des traces au sol, ne sera pas facturé, et précise que ce sont les instructions transmises à ce jour aux équipes de Meduane Habitat.

Le représentant de la CGL évoque un cas concret

Un locataire vit dans une résidence réhabilitée depuis 5 ans, il quitte le logement, ce dernier est dans état irréprochable ; arrive alors un nouveau locataire qui lui reste 3 ans dans le logement en le laissant dans un mauvais état, que fait le bailleur ?

<p><u>Grille de vétusté (suite)</u></p>	<p>Mr Diop précise que le technicien a connaissance de la date de pose des différents équipements, et qu'il n'y a pas de soucis de ce fait lors de la facturation ou de la non-facturation.</p> <p>Le Président de la CNL évoque le problème des trous de chevilles qui pose souvent un questionnement car le Bailleur informe les locataires que les trous sont autorisés à condition de les reboucher lors de leurs départs.</p> <p>Mr Diop indique que le discours est général, mais peut-être revu au cas par cas, par exemple, si le logement est bien entretenu.</p> <p>Le représentant de la CGL informe que certains bailleurs appliquent un forfait (ex : - de 10 trous le bailleur ne facture rien et + de 10 trous il facture.</p> <p>Mr Diop précise que des visites conseils avant départ peuvent être organisées à la demande du locataire sortant ce qui leur permet de connaître en avance les menus travaux qui pourront être éventuellement facturés s'ils ne les corrigent pas avant leurs départs (dont les trous).</p> <p><u>La représentante de l'AFOC évoque un cas concret</u></p> <p>Une crémone cassée, le remplacement est-il à la charge du bailleur ? Une locataire a vu sa crémone cassée à 2 reprises dans un délai assez court entre les 2 interventions. L'intervention lui a été facturée.</p> <p>Mr Diop précise qu'il n'est pas rare chez Meduane Habitat de recevoir des contestations de factures et dans ce cas, le positionnement de Meduane quant à la facturation peut être revu et même annuler la facturation après avoir interrogé les différents intervenants et rappel, que tout ce qui fait partie du clos et du couvert n'est pas facturable au locataire.</p> <p>Le représentant de la CGL rajoute qu'un locataire en cas de sinistre doit faire systématiquement une déclaration auprès de son assurance. Et conclut sur ce sujet, en indiquant qu'il ne signera pas la grille de vétusté, non pas par désaccord avec le bailleur mais seulement par principe parce qu'il peut y avoir différentes situations qui nécessitent une étude au cas par cas.</p> <p>La représentante de l'AFOC note dans ses observations que le représentant de la CGL indique qu'il manque de nouveaux matériaux dans la grille de vétusté actuelle tels que les bétons cirés dont le locataire doit connaître l'entretien.</p> <p>La représentante de l'AFOC revient sur les nouveaux équipements installés en résine et informe qu'il ne doit pas être utilisé de l'eau de javel pour entretenir cet équipement et regrette que les locataires n'en soient pas informés.</p> <p><u>Mr Diop informe que Meduane Habitat peut communiquer dans son journal interne comme nous avons pu le faire pour d'autres sujets en précisant des recommandations pour l'entretien de ce type d'équipement.</u></p> <p>Pour conclure sur ce sujet, Mr Diop propose que chaque association insère un astérisque (*) devant les équipements inscrits dans la grille de vétusté qui sont inclus dans le contrat</p>
--	--

<p><u>Grille de vétusté (suite)</u></p>	<p>multi-entretien et précise également qu'en cas de dégradation, la grille de vétusté s'appliquera, et si pas de dégradation, les équipements pris dans le cadre du multi-entretien ne sont pas concernés par la grille.</p> <p>De ce fait, <u>un délai jusqu'à fin juin 2024</u> est laissé aux associations afin que les Représentants puissent faire des propositions de modification que Mr Diop étudiera en faisant des contre-propositions. Dans le cas contraire, la grille de 2008 continuera à s'appliquer.</p>
<p><u>Point d'information sur les charges récupérables</u></p>	<p>La régularisation des charges est arrivée sur les comptes locataires sur l'échéance de mai 2024.</p> <p>Une nouveauté toutefois, la distinction entre les charges collectives et la consommation d'eau qui a été dissociée sur 2 documents bien distincts.</p> <p>Mr Diop informe que cette régularisation est plutôt favorable pour nos locataires au vu des acomptes qui avaient été revus à la hausse pour ne pas impacter les locataires à la fin de la période.</p> <p>Une nouvelle étude sera faite pour réajuster les acomptes à la baisse, à la hausse ou un maintien du niveau des acomptes.</p> <p>La représentante de l'AFOC souligne toutefois, avoir reçu un avis d'échéance également pour les charges ce qui peut porter à confusion pour les locataires croyant que la somme en bas est en fait leur loyer du mois. <u>Mr Diop indique que nous allons revoir en interne pour modifier l'intitulé du document pour la prochaine régularisation.</u></p> <p>Le représentant de la CGL informe que les bailleurs parisiens n'ont pas pratiqué de hausse d'acompte et que de ce fait les locataires font face à de grandes difficultés financières.</p> <p>Mr Diop indique également que nous faisons des sensibilisations des charges d'économies mais aussi d'eau auprès de nos locataires via nos conseillères en économie sociale et familiale ainsi qu'un camion pédagogique sous forme ludique.</p> <p>La représentante de l'AFOC informe que les mitigeurs remplacés lors de réhabilitations ou lors de réparation ne disposent pas tous d'un double débit, et que seul le débit le plus élevé est en fonction, ce qui est en contradiction avec la politique d'économie d'eau. <u>Voir avec le service réhabilitation quel mitigeur est installé, est-ce bien des robinets à double débit ?</u></p> <p>À la suite du retour du service réhabilitation et de la régie de travaux, ces derniers informent qu'il n'y pas eu de retour particulier de dysfonctionnement, mais il est vrai que le 1^{er} cran serait sensible si le locataire ouvre trop fort son mitigeur.</p> <p>En réaction, Mme Deschamps représentante de l'AFOC, valide les informations sur l'évier mais les conteste sur les lavabos en considérant que pour les lavabos c'est plutôt la bonne qualité du matériel qui fait défaut.</p>

<p style="text-align: center;"><u>Point sur les réhabilitations en cours et à venir</u></p>	<p>Mr Diop informe que Meduane Habitat a un patrimoine ancien d'environ 40 ans, et qu'environ 300 à 400 logements sont réhabilités par an.</p> <p>Actuellement, 4 résidences sont en cours de réhabilitation : Résidence Les Cascades, La Gaucherie, La Perdrière et la Coconnière dont la date de fin des travaux est proche.</p> <p>La représentante de l'AFOC soulève une difficulté concernant le suivi du SAV. En effet, le site de Leo Lagrange a été récemment réhabilité et plusieurs dysfonctionnements constatés ne sont pas résolus à ce jour (mail + photos). <u>Meduane Habitat doit revoir cela en interne (C/R de fin de chantier).</u></p> <p>De plus, les locataires en rez-de-chaussée qui bénéficient de jardinets privatisés n'ont pas la possibilité de stocker une tondeuse pour pouvoir l'entretenir.</p> <p><u>La représentante de l'AFOC propose 2 solutions suggérées par les locataires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Disposer d'un local commun pour entreposer le matériel partagé entre locataires ▪ Proposer le passage d'une entreprise sous contrat avec Meduane Habitat pour entretenir le terrain <p>Mr Diop répond en informant que Meduane Habitat peut effectivement, tout comme il est fait aujourd'hui sur le site des Pommeraies, mettre à disposition un local pour les locataires. Si cette option est maintenue il faudra mettre le projet en place avec les associations tout en étant accompagné par Meduane Habitat. Ou autre possibilité, Meduane Habitat travaille avec une entreprise de réinsertion à coût réduit, les locataires pourraient donc bénéficier de l'entretien à moindre coût.</p> <p><u>Remarque de Meduane Habitat suite à la réception des observations de l'AFOC</u></p> <p>Mr Diop indique que Meduane Habitat peut mettre en relation les locataires qui le souhaitent avec des entreprises qui pourront assurer la prestation à la charge des locataires (ex : L'entreprise d'insertion Alternatri dont les tarifs sont avantageux).</p> <p>La représentante de l'AFOC indique que pour le chantier Léo Lagrange/Jacques Richard, les locataires auraient souhaité avoir une réunion de fin de chantier comme il y avait eu une réunion de début de chantier.</p> <p>Mr Diop indique que dorénavant pour les grandes réhabilitations il y aura un bureau de chantier installé sur site afin d'être présent tout au long de la réhabilitation pour les locataires ainsi que les conseillères en économie sociale et familiale de Meduane Habitat qui restent disponibles pour l'accompagnement des résidents si besoin d'être relogés temporairement. De plus, concernant les réhabilitations moins importantes, un numéro de téléphone sera affiché dans les parties communes afin que les locataires puissent avoir un interlocuteur directement et exposer ainsi leurs difficultés tout au long des travaux.</p> <p>Le Président de la CNL a indiqué qu'en effet sur le site de Leo Lagrange cela n'a pas été le cas et qu'il aurait souhaité pouvoir échanger plus facilement avec les personnes présentes sur le site.</p> <p>La représentante de l'AFOC rajoute dans le compte-rendu que Mr Diop précise que le parfait achèvement dure encore 2 ans après la clôture administrative du chantier.</p>
--	--

<p><u>Point sur les Réhabilitations en cours et à venir (suite)</u></p>	<p><u>Remarque de Meduane Habitat à la suite des observations de l'AFOC :</u> Le parfait achèvement a une durée de 2 ans après la réception du chantier et ne porte que sur les équipements et pas, sur les dégradations ni le mauvais usage.</p>
<p><u>Point sur les livraisons neuves en 2024 et à venir</u></p>	<p>Mr Diop précise que Meduane Habitat va livrer en 2024, 116 logements neufs. Contrairement aux autres bailleurs, Meduane Habitat a continué sa progression en matière de construction même pendant la crise sanitaire.</p> <p>Les autres bailleurs reprenant actuellement les constructions, Meduane Habitat va réduire les siennes.</p>
<p><u>Points divers</u></p>	<p>▪ <u>Enquête de satisfaction</u> Mr Diop remet à l'ensemble des associations les résultats flash de l'enquête de satisfaction concernant les contrats d'entretien (visite annuelle et multi-entretien). Cette enquête a été réalisée du 8 au 26 avril 2024.</p> <p>Le représentant de la CGL indique que globalement les locataires du parc HLM aime vivre dans leur résidence car ils sont attachés à leurs quartiers. Toutefois, il est constaté que les bailleurs de manière générale ne sont pas performants en matière communication envers leurs locataires entre la 1^{ère} sollicitation et la résolution de la problématique.</p> <p>▪ <u>FIL (Fonds d'Initiative Locale)</u> Le FIL, Fonds d'Initiatives Locales est un dispositif destiné aux habitants des quartiers prioritaires de la Ville qui leur permet de passer d'une idée à la réalisation d'un projet ayant une utilité pour le quartier : rompre l'isolement, améliorer le cadre de vie, créer de la convivialité...</p> <p>Le représentant de la CGL souhaite savoir si Meduane Habitat participe au FIL. Mr Diop indique que non, mais qu'en Mayenne il existe les chantiers argent de poche pour les jeunes. Mr Diop trouve l'idée plutôt intéressante pour nos locataires.</p> <p><u>Fonctionnement du FIL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Participation bailleur : 80% ➤ Participation ville : 15% ➤ Participation locataire : 5% <p>L'idée serait de le mettre en place via un partenariat avec les 3 associations ainsi que le bailleur. Et faire une communication par le biais des avis d'échéances en indiquant le jour de l'activité, ainsi que le n° du contact.</p> <p>Mr Diop indique que Meduane Habitat est ouverte à toute proposition permettant d'améliorer le mieux vivre ensemble.</p>
<p>FIN DE LA RÉUNION À 17H00</p>	