

<p>Émetteur I. DIOP</p>	<p>RÉUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE</p>	<p>Mercredi 25 juin 2025</p>
<p>Présents</p>	<p>Mr DIOP Ibrahima, Mme DESCHAMPS Lydie (AFOC), Mme LEROY Pierrette (AFOC), Mr ROUSSEAU Patrick (CNL), Mr MONNIER Ludovic (Responsable Technique du Patrimoine), Mr ARMANDO Yoann (Responsable du Pôle Proximité), Mme CHEVALLIER Manuella</p>	
<p>Absents</p>	<p>Mr PELÉ Carl (CGL), Mr DELMI Malik (CNL), Mr ABDALLAH Raymond (CGL)</p>	
<p>ORDRE DU JOUR</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Point sur les travaux de réhabilitation de la Perdrière • L'entretien des espaces verts sur Léo Lagrange et Jacques Richard • Le principe de la résidentialisation • La répartition des tâches entre gardiens et chargé(e)s de clientèle • Réseau de chaleur et indemnisation des locataires suite panne du réseau de chaleur 2024/2025 • Régularisation des charges locatives 2024 • Questions diverses 		
<p>ECHANGES</p>		
<p><u>Point sur les travaux de réhabilitation de la Perdrière</u></p>	<p>➤ <u>Présentation des travaux de réhabilitation prévus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidentialisation : réaménagement des espaces extérieurs (paysagés/stationnements) ▪ Sécurisation des accès ▪ Amélioration de l'accessibilité PMR + signalétique + mise en place d'ascenseurs ▪ Embellissement des façades ▪ Création de hall d'entrée de qualité et hausse des prestations + Réfection interphonie ▪ Embellissement des communs ▪ Travaux de déploiement et de modernisation électrique dans les espaces communs ▪ Remplacement des équipements sanitaires (Cuisine / Salle de bain / WC) ▪ Remplacement des portes palières <p>Mme LEROY (AFOC) évoque le manque d'information quant à l'entretien difficile des évier en résine et/ou équipements particuliers et souhaite que les locataires concernés par ce matériel puissent disposer d'une notice d'entretien fiable. Ludovic MONNIER informe que cela ne devrait pas poser de problème et en fera la demande aux prestataires lors de futures réhabilitations pour distribution aux locataires concernés. Il indique que le fournisseur actuel est Caréa.</p>	

**Point sur les travaux de
réhabilitation de la
Perdrière (suite)**

La représentante de l'AFOC rappelle que le problème de la durée de vétusté liée à ces équipements en résine n'a toujours pas été réglé.

La représentante de l'AFOC souhaiterait savoir ce qui est fait des anciens équipements remplacés, ce à quoi, Mr Diop répond que pour les équipements en bon état, notre Direction de la Maintenance et du Patrimoine peut les récupérer pour les reposer si nécessaire sur d'autres groupes qui disposent d'équipements similaires. Et pour les équipements qui ne sont plus en état, nos prestataires s'engagent à en assurer la destruction.

Le représentant de la CNL a souhaité ajouter ce point car il s'interrogeait sur l'accessibilité des bâtiments pendant la durée des travaux. Ludovic MONNIER informe qu'en amont le service a pris contact avec le SDIS afin d'évoquer cela d'un point de vue sécuritaire.

Concernant l'entretien des petits jardins privatifs en RDC, la représentante de l'AFOC souhaiterait savoir s'il serait possible d'avoir un local afin de regrouper les différents outils à l'entretien ou encore si l'entretien (tonte) pourrait être réalisé par Meduane Habitat en même temps que l'entretien des espaces verts communs car de nombreux locataires se retrouvent en difficultés.

Mr Diop informe que la Direction de la Gestion Locative et de la Proximité travaille avec la Direction Patrimoine et Projet pour que lors de créations futures de jardins, les jardins avec de très petites surfaces ne soient pas dotés de pelouses obligeant le locataire à acheter une tondeuse, mais soient réalisés en surfaces minérales.

Toutefois, sur l'existant, Mr Diop rappelle que Meduane Habitat peut financer une tondeuse commune qui serait possible d'entreposer dans un local, en donnant accès aux locataires du RDC qui le souhaitent. Les locataires généreraient toutefois ce local entre eux. A savoir qu'à ce jour, aucuns locataires de groupes précédemment réhabilités ne se sont manifestés auprès de Meduane Habitat.

Meduane Habitat peut également à la demande de locataires faire intervenir une entreprise d'insertion (ALTERNATRI) pour l'entretien des jardins en RDC à la demande des locataires moyennant l'intervention à coût réduit.

➤ **Présentation du bulletin de vote des locataires lié aux travaux de réhabilitation proposés → nombre d'inscrits 131**

- Avis favorable → 40
- Avis défavorable → 5
- Abstention → 1

Le stationnement sera libre sur le site, et ne sera donc pas facturé aux locataires.

La représentante de l'AFOC évoque une problématique sur plusieurs sites dont Jean de Sèze où des personnes extérieures viendraient se stationner sur des emplacements déjà loués par des résidents, y compris sur des emplacements loués par des personnes en situation de handicap afin de faciliter l'accès à leurs aides à domicile.

<p><u>Point sur les travaux de réhabilitation de la Perdrière (suite)</u></p>	<p>Mr Diop informe qu'il y a, lors de réhabilitation ou de construction neuve, un emplacement par logement, et que dans un second temps, si tous les emplacements ne sont pas loués, Meduane Habitat peut octroyer une place supplémentaire en fonction de la demande. Concernant la problématique évoquée un peu plus haut, Mr Diop informe qu'il est possible si le locataire impacté le souhaite d'installer un STOP PARK sur son emplacement moyennant un coût pour le locataire d'environ 180 € comme nous avons pu le faire sur d'autres groupes.</p> <p>La représentante de l'AFOC demande quel est le coût pratiqué pour les stationnements extérieurs qui deviennent payants (privatisés). M. Diop indique : 3€ pour les locataires déjà présents, 8€ pour les nouveaux locataires.</p> <p><u>Livraison prévue décembre 2025</u></p> <p>Mr Diop précise que les réhabilitations réalisées par Meduane Habitat, au-delà du coût financier de la réhabilitation, ont également un impact important en termes de perte de loyer du fait de la vacance sur certains logements non reloués et du fait de l'importance des travaux à y réaliser. Ainsi à la Perdrière, une moyenne de 15 logements n'a pas pu être loués pendant toute la durée de la réhabilitation.</p> <p>Le représentant de la CNL souhaite savoir si Meduane Habitat envisage l'installation de bornes de recharge électrique.</p> <p>Mr Diop informe qu'en effet, actuellement un appel d'offres est à l'étude mais uniquement dans un 1^{er} temps pour l'installation de bornes dans les parkings souterrains de Meduane Habitat. Dans ce cadre, Meduane Habitat est entrée en contact avec LOGIVOLT qui accompagne les bailleurs sociaux pour le déploiement de bornes de recharge électrique.</p> <p>Le locataire devra se mettre en relation directement avec le fournisseur ; Meduane Habitat n'ayant pas les compétences pour installer et gérer les installations, toutefois, nous devons permettre à nos locataires qui le souhaitent d'avoir accès à ce service.</p> <p>Ludovic MONNIER informe que lors de livraisons (constructions neuves et/ou réhabilitations) les fourreaux sont passés pour permettre au locataire de demander l'installation d'une borne de recharge. Meduane Habitat n'a pour le moment pas souhaité le réaliser sur les parkings extérieurs au vu des travaux importants que cela engendrerait.</p>
<p><u>L'entretien des espaces verts sur Léo Lagrange et Jacques Richard</u></p>	<p>Mr Diop précise que les locataires du Léo Lagrange et de Jacques Richard paient l'entretien des espaces verts uniquement des espaces qui sont à l'intérieur de la résidence ; quant aux espaces qui sont à l'extérieur ils sont entretenus par la Ville.</p> <p>Le représentant de la CNL souhaiterait savoir pourquoi il y a un endroit sur le site où l'entretien des espaces verts n'est pas effectué, ce à quoi Mr Diop répond qu'il s'agit d'un espace qui est sur le foncier ville (qui n'appartient donc pas à Meduane Habitat) et où l'entretien n'est réalisé que 2 fois par an. La Ville souhaite laisser certains espaces vivre par eux-mêmes en laissant la place à la biodiversité.</p>

<p><u>L'entretien des espaces verts sur Léo Lagrange et Jacques Richard (suite)</u></p>	<p>La représentante de l'AFOC, ainsi que le représentant de la CNL, souhaiteraient qu'une information soit faite aux locataires dans ce sens afin d'indiquer les endroits concernés.</p> <p>Le représentant de la CNL alerte toutefois sur le désherbage ainsi que la taille des buissons qui ne seraient pas réalisés efficacement. A surveiller avec le prestataire (ALTERNATRI → entreprise d'insertion)</p> <p>Mr Diop précise que s'il y a des remontées négatives sur l'entretien des espaces verts et/ou du ménage, qu'il ne faut pas hésiter à en faire part à Meduane Habitat, pour que nous puissions revoir cela avec le prestataire. Et indique également qu'à la suite des enquêtes de satisfaction, il ressort que l'entretien des espaces verts génère moins de mécontentement que le ménage dans les parties communes.</p> <p>La représentante de l'AFOC souhaiterait qu'une à 2 fois par an soit réalisé le nettoyage des cages d'escaliers (murs, sols, poignées) sur l'ensemble des sites. Mme LEROY (AFOC) précise qu'au 14 allée Jacques Chamaret au niveau de l'accès au garage l'entretien n'est pas réalisé et que cela, en plus de la saleté risque d'attirer des asticots avec les fortes chaleurs. <u>Yoann ARMANDO doit aller constater sur place.</u></p> <p>Il est également suggéré par les représentants, de pourquoi pas, faire venir des chèvres ou moutons pour brouter les mauvaises herbes → projet qui pourrait être étudié par le Responsable du développement social et urbain.</p> <p>A contrario, la représentante de l'AFOC informe que sur plusieurs sites (dont le Vivaing), les tontes sont trop rapprochées et que cela change la végétation herbacée qui devient des épillets (néfaste pour les enfants et les animaux).</p> <p>Mr Diop informe que dans un futur immédiat, l'entretien des espaces verts sera réalisé à 50% par l'entreprise d'insertion (ALTERNATRI) et 50% par l'entreprise LEROY PAYSAGES. En amont, l'entreprise LEROY PAYSAGES passera sur tous les sites afin de faire un diagnostic et transmettre des conseils sur les bonnes pratiques d'entretien des espaces verts à ALTERNATRI.</p>
<p><u>Le principe de la résidentialisation</u></p>	<p>Le principe de la résidentialisation c'est l'appropriation des espaces privatifs par le propriétaire et dont le propriétaire est responsable de tout ce qui s'y passe. Seuls les locataires bénéficient des équipements installés.</p> <p>Mr Diop informe qu'une convention a été signée en 2013 entre la Ville de Laval et Meduane Habitat sur l'entretien des espaces extérieurs et la mise en place progressive de la résidentialisation. Résidentialisation à adapter selon les caractéristiques des sites.</p> <p>Dans un 1^{er} temps, il s'agit de définir sur site ce qui appartient au bailleur et à la Ville. Ensuite, en fonction du programme de travaux, et avant la future réhabilitation, les équipes des 2 côtés s'entretiennent pour déterminer les espaces privatifs de Meduane Habitat, et les espaces Ville. A voir en fonction, si des espaces doivent être rétrocédés à la Ville. Tout ceci afin de simplifier l'entretien du site (tout ce qui est à l'intérieur du patrimoine de Meduane Habitat est entretenu par le bailleur, tout ce qui est en dehors, est entretenu par la Ville).</p>

<p><u>La répartition des tâches entre gardiens et chargé(e)s de clientèle</u></p>	<p>Présentation de l'organigramme de la Direction de la Gestion Locative et la Proximité, ainsi que des fiches de poste des chargé(e)s de clientèle et des gardiens.</p> <p>➤ <u>Fiche de poste du gardien</u></p> <p>Mr Diop informe les représentants des locataires que le coût des gardiens est récupéré sur les charges à hauteur de 75% s'il exerce les 2 tâches suivantes, entretien ménager et gestion des ordures ménagères. S'il n'exerce qu'une seule de ses tâches, il n'est récupéré qu'à 40%.</p> <p>L'organisation de sa journée de travail est ainsi faite :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Matin → tâches ménagères/propreté ▪ Après-midi → tâches administratives/relation clientèle <p>Mr Diop rajoute qu'à ce jour, les gardiens sont 14 sur l'ensemble du patrimoine, mais informe que le souhait initial était d'en avoir 20. Meduane Habitat est en pleine réflexion sur le sujet au vu de la difficulté du recrutement sur ce genre de poste.</p> <p>De plus, Mr Diop informe que les gardiens n'ont plus à ce jour de logements de fonction afin d'assurer leur tranquillité sur leurs temps personnels.</p> <p>Le représentant de la CNL souhaiterait qu'un rappel sur les missions du gardien soit fait auprès de l'ensemble des locataires.</p> <p>➤ <u>Fiche de poste chargé(e)s de gestion locative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assure le suivi du locataire de son entrée à sa sortie du logement en complément du gardien ▪ Gère le planning des gardiens notamment sur la pose de l'état des lieux d'entrée des futurs locataires
<p><u>Réseau de chaleur et indemnisation des locataires suite panne du réseau de chaleur 2024/2025</u></p>	<p>Mr Diop informe les représentants des locataires qu'à la suite des importants dysfonctionnements sur le réseau de chaleur de l'hiver dernier (environ 3 semaines) qui a touché Meduane Habitat mais aussi des établissements publics (écoles) sur le secteur du Saint Nicolas, il a été adressé au prestataire (LEN → Laval Energie Nouvelle) une demande d'indemnisation.</p> <p>A ce titre, Meduane Habitat a perçu les sommes ci-dessous qui ont été réinjectées dans la régularisation des charges des locataires des groupes concernés « Remise sur fact chauff urbain », à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GR07 GALAXIE → 16 416.95 € ▪ GR12 MORTIER → 7 983.86 € ▪ GR14 DAVOUT → 6132.61 € <p>De plus, pour information, des convecteurs électriques ont été distribués aux locataires, Laval Energie Nouvelle en a récupéré très peu sur la totalité distribuée.</p> <p>D'autres locataires ont acheté par eux-mêmes des convecteurs au vu de leurs indisponibilités au moment des permanences de distribution. Meduane Habitat a proposé aux locataires ayant investis par eux-mêmes de les rembourser sur justificatif d'achat, à ce jour, Meduane Habitat a reçu une seule demande et le locataire a été remboursé.</p>

<p><u>Réseau de chaleur et indemnisation des locataires suite panne du réseau de chaleur 2024/2025 (suite)</u></p>	<p>Concernant les consommations liées à ces convecteurs, Meduane Habitat s’est engagée à rembourser aux locataires, la différence si l’écart constaté est supérieur à l’année N-1 sur justificatifs.</p> <p>La représentante de l’AFOC a été sollicité par une locataire sur le Mortier qui s’est retrouvée en difficulté quant au paiement de ses factures d’électricité. La représentante de l’AFOC lui a conseillé de se rapprocher de sa chargée de clientèle, mais souhaiterait savoir quel est le conseil le plus approprié à communiquer dans une situation similaire ?</p> <p>Mr Diop précise que dans une situation telle que celle-ci, Meduane Habitat pourrait éventuellement avancer la somme en créant une remise commerciale provisoire au locataire et mettre en place un plan d’apurement. Idem pour ceux qui ont des chaudières individuelles.</p> <p>La situation provisoire sera alors à régulariser sur l’année N+1 au vu des factures à fournir par le locataire. La représentante de l’AFOC doit nous transmettre le nom du locataire concerné pour que nous puissions transmettre l’information à la chargée de clientèle pour une prise de contact.</p>
<p><u>Régularisation des charges 2024</u></p>	<p>La représentante de l’AFOC souhaite avoir des explications sur l’explosion du coût du chauffage et informe que Meduane Habitat va peut-être recevoir des pétitions dans ce sens et souhaiterait pourquoi pas, que des intervenants de Meduane Habitat passent sur les groupes pour expliquer cette hausse aux locataires.</p> <p>Mr Diop informe qu’avant tout envoi aux locataires, toutes les lignes figurant sur la régularisation des charges sont revues une par une par ses soins et informe que la situation d’un locataire peut être différente de son voisin.</p> <p>De plus, Mr Diop précise que cette hausse est liée à plusieurs facteurs, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suppression du bouclier tarifaire ▪ Hausse du kwh entre 2023 et 2024 (174 € en 2023, 255 € en 2024) → soit une hausse de 46.5% par rapport à 2023 <p>Vigilance sur la prochaine régularisation des charges également, entre 2024 et 2025, une hausse de 11.4% est annoncée.</p> <p>Mr Diop confirme l’anxiété des locataires mais indique que quand les locataires contactent leurs chargé(e)s de clientèle, ils comprennent les explications transmises qui sont liées à l’actualité.</p> <p>La représentante de l’AFOC demande s’il y a eu une surconsommation notable en 2024 qui pourrait aussi expliquer le surcoût. M. Diop répond que non.</p> <p>La représentante de l’AFOC demande si le contrat d’énergie conclu par Méduane Habitat est révisable chaque année (ou plus souvent) ? M. Diop répond que non, c’est un contrat conclu à prix fixe pour 3 ans.</p>

<p>Régularisation des charges 2024 (suite)</p>	<p>La représentante de l’AFOC suggère une idée à Meduane Habitat → Des travaux supplémentaires (isolation, performance énergétique) ne pourraient-ils pas être envisagés pour réduire les consommations ? Ce à quoi Mr Diop répond, que le patrimoine de Meduane Habitat dans l’ensemble est bien isolé et que des travaux d’isolation peuvent être réalisés lorsqu’ils sont nécessaires lors des réhabilitations.</p> <p>➤ ECO QUARTIER CHANGÉ (La Barberie, La Source, La Bergerie)</p> <p>Mr Diop informe que Meduane Habitat a pris à sa charge plus de 30 000 € sur la régularisation 2024, et indique, de ce fait, qu’aucun locataire ne doit avoir plus de 46.5% à régler sur le chauffage de plus qu’en 2023 (pour rappel, les 46.5% correspondent à la hausse du kwh entre 2023 et 2024). Sur l’ensemble des locataires de l’Eco quartier, 14 étaient concernés par une consommation et régularisation.</p> <p>Ces 14 ont reçus un courrier personnalisé leur indiquant, que prochainement Meduane Habitat passerait pour une vérification des équipements utilisés pour le comptage de leur consommation de chauffage et qu’une ristourne provisoire serait notifiée sur leur avis d’échéance de juillet 2025, dans l’attente d’avoir une confirmation de leur consommation de chauffage.</p> <p>La représentante de l’AFOC souhaiterait avoir des explications sur la ligne « Entretien compteur d’eau » qui apparaît 2 fois sur la régularisation 2024 pour les 4 locataires du 9 allée de la Sources et qu’une seule fois sur les 16 autres locataires concernés du site de la Barberie.</p> <p>Pourquoi 2 lignes identiques avec une répartition différente ? Et pour quelle raison, les sites de la Barberie et de la Bergerie ne sont pas concernés ? → A voir avec en interne</p> <table border="1" data-bbox="469 1279 1501 1328"> <tr> <td>ENTRETIEN COMPTEUR EAU</td> <td>113,08</td> <td>1,00</td> <td>20,00</td> <td>366</td> <td>366</td> <td>5,65</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTRETIEN COMPTEUR EAU</td> <td>80,28</td> <td>1,00</td> <td>4,00</td> <td>366</td> <td>366</td> <td>20,07</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Après sollicitation de notre service Patrimoine, ci-dessous la réponse qui nous a été apportée.</p> <p>Concernant les compteurs sous contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 compteur EF en entrée de logement (TECHEM – 2 relèves annuelles – cout LER 8.95€HT/an prix 2017) <p>En gestion Laval Agglo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 compteur général 	ENTRETIEN COMPTEUR EAU	113,08	1,00	20,00	366	366	5,65			ENTRETIEN COMPTEUR EAU	80,28	1,00	4,00	366	366	20,07		
ENTRETIEN COMPTEUR EAU	113,08	1,00	20,00	366	366	5,65													
ENTRETIEN COMPTEUR EAU	80,28	1,00	4,00	366	366	20,07													
<p>Questions diverses</p>	<p>➤ JEAN DE SEZE → problématique baie vitrée</p> <p>La représentante de l’AFOC a été sollicitée par plusieurs locataires concernant l’ouverture et la fermeture difficile de la baie vitrée du séjour dont 2 pour qui la situation est extrêmement difficile au regard de son grand âge pour l’une et de sa situation de handicap pour l’autre. La Direction Maintenance du Patrimoine devait intervenir pour solutionner le problème.</p>																		

<p><u>Questions diverses (suite)</u></p>	<p>Si le problème persiste, et si Meduane Habitat doit procéder au remplacement total pour les 2 locataires à qui cela pose des problèmes (personne âgée, personne en situation de handicap), Meduane Habitat pourra l'envisager dans le cadre de l'adaptabilité, mais nous ne pourrions pas le faire pour l'ensemble des locataires de ce site (coût trop élevé).</p> <p>➤ <u>Muret abattu au Vivaing</u></p> <p>Suite aux travaux d'un voisin, Méduane habitait avait donné l'autorisation d'abattage d'un muret mitoyen afin de faciliter le passage des engins et du matériel. Les travaux sont finis depuis un moment mais le muret n'a toujours pas été reconstruit. Les locataires situés à côté s'inquiètent du délai de remise en état du lieu.</p> <p>M. Diop informe que les voisins ont demandé une nouvelle autorisation de 6 mois.</p> <p>➤ <u>Enquête sous-occupation</u></p> <p>Mr Diop informe les représentants des locataires qu'une enquête doit avoir lieu tous les 3 ans conformément à la réglementation portant sur l'examen de l'occupation des logements.</p> <p>Sur la dernière enquête, 120 familles étaient concernées par la sous-occupation, Meduane Habitat a décidé de se pencher dans un 1^{er} temps, sur celles où ils y auraient déjà une demande de logement en cours, et dans ce cas procéder à une recherche de logement active et maintenir le prix du loyer au m2 dans le logement qui leur sera proposé.</p> <p>La situation des seniors sera quant à elle étudiée dans un second temps, si pas de demande de logement active. Une visite sera organisée à leur domicile pour prendre connaissance de leur situation et de leur besoin respectif afin de les accompagner au mieux dans le relogement si tel est leur souhait.</p>
<p style="text-align: center;">FIN DE LA RÉUNION À 17H30</p>	