



Réunion du Conseil de concertation locative **Le 31 mars 2021**

Compte rendu

Début de réunion à 15h30

Présents :

AFOC : Mr Michel Hanny –

CNL : Mme Delphine Cornilleau, Mr Malik Delmi et Mr Patrice Rousseau en tant que Conseil .

Meduane Habitat : Mr Ibrahima Diop

1 : Création du Pôle Social et du poste de Chargée de Développement social et urbain.

Monsieur Diop présente ce nouveau poste créé en octobre 2020 et qui était en gestation chez Meduane depuis quelques années. Ce poste qui assure le management du service social composé des CESF complète le dispositif de proximité et a pour vocation de favoriser le développement du lien social dans les quartiers avec la mise en place d'actions ou l'accompagnement des initiatives des locataires tendant à favoriser les liens et le mieux vivre dans les quartiers. Ce poste est occupé par Mme Petiteau, précédemment responsable de la proximité.

Les amicales prennent acte de cette création. Cependant, la CNL fait état de son étonnement pour ne pas avoir été concertée quant à cette création d'une part et d'autre part craint une concurrence entre les actions initiées par ce pôle social de Meduane et les actions de lien social des amicales de locataires et des maisons de quartier.

Sur la concertation quant à la création de ce poste Mr Diop indique qu'il s'agit d'une gestion interne relevant de l'organisation de Meduane Habitat et que les amicales n'ont pas à être concertées sur ce point. Quant à la crainte d'une concurrence entre plusieurs acteurs sur des actions de lien social, Mr Diop considère que les acteurs n'ont pas à être en concurrence mais à être complémentaires dans l'intérêt des locataires et que Meduane Habitat y veillera.

2 : Elaboration du nouveau plan de concertation locative

Monsieur Diop procède 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 le PCL de 2013 qui était suffisamment exhaustif.

Mr Diop rappelle le courrier de Mr Rousseau de la CNL qui indiquait que Meduane Habitat était en retard. Mr Diop admet ce retard mais indique que c'était d'un commun accord avec les associations et 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 font une nouvelle fois état de leur 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* ». Quand 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 Meduane-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 Rousseau de la CNL s'étonne que Meduane Habitat ne veuille mettre à disposition les fonds que sur justificatif. Pour la CNL les amicales ne peuvent rien faire sans argent. C'est pourquoi, pour la CNL et sous réserve de vérification réglementaire, les fonds doivent être mis à disposition et les justificatifs si ils doivent être réclamés ne doivent l'être qu'après engagement de la dépense et non avant. La CNL donne l'exemple du bailleur social Mayenne Habitat qui fonctionne ainsi. La CNL indique ainsi émettre une réserve sur ce point.

En réponse Mr Diop indique qu'il fera de nouveau le point sur la réglementation et communiquera envers les amicales avant présentation du PCL en Conseil d'Administration pour validation. Et si le PCL devait être maintenu dans sa rédaction actuelle, les administrateurs de la CNL membres du Conseil d'Administration pourront faire état de leur désaccord sur ce point.

Mr Diop précise comme lors du précédent CCL que le PCL de Meduane-Habitat comporte une originalité, à savoir le financement possible des activités de lien social sur les ensembles immobiliers.

En dehors du financement de l'activité des associations, Mr Diop ne retient pas d'autre divergence entre les associations.

3 : Signature de l'accord collectif portant sur les charges récupérables et les prestations d'entretien récupérables assurés par la DMP et les prestataires extérieurs

Monsieur Diop présente l'accord ainsi que la réglementation en annexe sur les charges récupérables. Mr Rousseau de la CNL interroge sur la réactualisation de la réglementation qui selon lui est ancienne.

Mr Diop confirme l'ancienneté de cette réglementation et indique qu'au fil de l'eau des décrets, circulaires ou jurisprudences sont venus enrichir la réglementation. Mr Diop indique que Meduane sur les charges récupérables veille à appliquer scrupuleusement la réglementation. Et que conformément à la réglementation, les locataires comme les amicales ont la faculté de contrôler les charges récupérables et que s'il y avait des erreurs manifeste en terme de récupérabilité, Meduane corrigerait sans aucune difficulté.

L'accord collectif qui est proposé ne posant aucune difficulté à aucune des deux amicales, Mr Diop propose de le signer selon des modalités à convenir : certainement une signature officielle qui fera l'objet d'une communication.

4 : Point sur les programmes de réhabilitations

Mr Diop présente les programmes de réhabilitation terminés (Francis Levesque et Eugène Messmer) et ceux en cours (Léo Lagrange et Jacques Richard, Davout). Les documents contenant les travaux exhaustifs réalisés ou à réaliser sont donnés aux amicales.

La CNL interroge sur la performance énergétique des bâtiments après réhabilitation et craint que l'on fasse du « *beau* » sans se préoccuper des gains énergétiques.

Mr Diop rappelle que tout le patrimoine Meduane est classé à minima en D et que lors des programmes de réhabilitation une attention particulière est accordée à la réhabilitation thermique et que Meduane pourra communiquer à la CNL les résultats des diagnostics thermiques des groupes réhabilités avant et après réhabilitation.

La CNL fait état du courrier envoyé à Meduane sur la réhabilitation du Davout et les nuisances causées par les pare vue des balcons. Mr Diop répond que ce courrier a été suivi d'une réponse. Mr Rousseau de la CNL indique que la réponse était trop générale et ne répondait pas à la question précise posée sur ces nuisances. Il indique connaître 2 à 3 locataires qui par grand vent sont obligés de dormir dans des chambres éloignées des balcons pour éviter les nuisances causées par les bruits des pare vue.

5 : Questions complémentaires en annexes

. La CNL fait état des menuiseries du groupe Jean de Sèze. Mr Diop confirme que ces menuiseries constituant les composants d'un immeuble feront l'objet d'une consultation d'entreprises pour leur remplacement courant 2022 et que d'ici là Meduane interviendra sur les menuiseries hors service et les remplacera si nécessaire.

. La CNL interroge sur la location des parkings à des non-locataires. Mr Diop indique qu'en fonction des disponibilités c'est possible.

. La CNL regrette les conseils d'administration en visio. Elle souhaite le retour aux conseils d'administration en présentiel soit à Laval Virtual soit au CREF comme cela a déjà été le cas. La CNL indique que tous les administrateurs ne sont pas équipés d'un matériel performant leur permettant de faire une visio.

. la grille de vétusté est évoquée ainsi que l'accord local sur la vétusté. Mr Diop propose de l'envoyer à Mme Cornilleau

. La CNL interroge sur la non réception à ce jour de la régularisation annuelle des charges. Mr Diop indique que celle-ci sera notifiée courant du 2^{ème} trimestre 2021 pour la période de l'année civile 2020 et que le 1^{er} trimestre de l'année N+1 est généralement nécessaire pour réceptionner les facturations de l'ensemble des prestataires (*notamment les prestataires qui sont intervenu sur la fin de l'année n-1*) afin de pouvoir faire une régularisation complète et précise.

Tous les sujets à l'ordre du jour étant épuisés, Mr Diop met fin à la réunion.

Fin de la réunion à 17h15.