

<p><b>Émetteur</b> I. DIOP</p>	<p><b>RÉUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE</b></p>	<p>Mercredi 6 décembre 2023</p>
<p><b>Présents</b></p>	<p>Mr DIOP Ibrahima, Mme DESCHAMPS Lydie, Mr ROUSSEAU Patrick, Mme CHEVALLIER Manuella</p>	
<p><b>Absents</b></p>	<p>Mr DELMI Malik, Mr ABDALLAH Raymond</p>	
<p><b>ORDRE DU JOUR</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en route du chauffage collectif 2023/2024 et les coûts de l'énergie</li> <li>• Le contrat multi-entretien et la revalorisation tarifaire</li> <li>• Restitution des diagnostics de performance énergétique du patrimoine</li> <li>• Communication des associations représentatives des locataires</li> <li>• Point sur les réhabilitations en cours et à venir</li> <li>• Le financement des associations de locataires</li> <li>• Questions diverses</li> </ul>		
<p><b>ECHANGES</b></p>		
<p><b><u>Mise en route du chauffage collectif 2023/2024 et les coûts de l'énergie</u></b></p>	<p>➤ <b><u>Mise en route du chauffage 2023/2024</u></b></p> <p>Mr Diop informe que le chauffage a été rallumé le 17/10/2023.</p> <p>Pas de problématique particulière constatée sur le patrimoine sauf pour 2 groupes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>GALAXIE (boulevard Jourdan, rue Faidherbe)</u></b></li> </ul> <p>Les températures étaient basses au dernier étage des Tours (17°-18°). De ce fait, Mr Diop précise avoir donné la consigne d'augmenter la température à 21° afin que les locataires des derniers étages disposent de 19°.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>COCONNIERE (rue de la Charité)</u></b></li> </ul> <p>Le compteur a disjoncté entre le 1<sup>er</sup> et 2 décembre. Le site est actuellement en cours de réhabilitation. L'entreprise qui encadre le chantier ainsi que le directeur Patrimoine et Projet de Méduane Habitat ont été prévenus et le problème a été résolu aux alentours de 16H00 le 2 décembre.</p> <p>La représentante de l'AFOC souligne que suite aux problématiques rencontrées en 2022, les températures ont baissé un peu, et que les locataires disposent à ce jour de 20° à 21° et non 26° comme l'hiver dernier.</p>	

<p><b>Mise en route du chauffage collectif 2023/2024 et les coûts de l'énergie (suite)</b></p>	<p>➤ <b><u>Evolution des coûts de chauffage collectif électrique</u></b></p> <p><u>3 groupes sont concernés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les Archives</li><li>▪ Le Gué d'Orger</li><li>▪ Les Cascades</li></ul> <p>Un appel d'offres a été mis en place pour mettre en concurrence les fournisseurs. Meduane Habitat a reçu 2 propositions : Engie et Total Direct Énergies. Total Direct Énergies a été retenu pour 2 ans avec un prix fixe pendant 1 an.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Du 01/01/2024 au 31/12/2024 : 255 € TTC/MWh</li><li>▪ Du 01/01/2025 au 31/12/2025 : 283 € TTC/MWh</li></ul> <p>Pour mémoire en 2023 (174 € TTC/MWh) soit une augmentation de + 46.5 % a été constatée entre 2023 et 2024, puis + 11.4 % entre 2024 et 2025.</p> <p><u>Exemples cités sur le site des Archives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logement de type 4 : augmentation aux alentours 19€/mois en 2024</li><li>▪ Logement de type 3 : augmentation aux alentours de 13€/mois en 2024</li></ul> <p>Mr Diop précise que s'il faut activer le bouclier tarifaire en 2024, Meduane Habitat le fera.</p> <p>❖ <b><u>Evolution des coûts de chauffage GAZ</u></b></p> <p>Pour 2023 marché Total Direct Énergies, les prix se sont stabilisés aux environs de 100 € TTC/MWh. A titre d'information, en janvier 2023, Meduane Habitat achetait le GAZ à 170 € TTC/MWh, 125 € TTC en février puis stabilisation autour de 100 € TTC sur le reste de l'année. En moyenne sur l'année 2023, 112.30 € TTC/MWh.</p> <p>A compter de janvier 2024 jusqu'à décembre 2026, le marché a été attribué à Engie à prix fixe pendant 3 ans. Le nouveau marché à prix fixe établit le prix d'achat du GAZ à 103 € TTC/MWh.</p> <p>Le Président de la CNL précise que le GAZ devient l'index de référence pour l'ensemble des énergies aujourd'hui.</p> <p>Mr Diop évoque le fait qu'aujourd'hui Meduane Habitat est en effet sollicité pour raccorder des sites au réseau urbain (engagement de 15 ans minimum). De plus, Mr Diop précise que Meduane Habitat n'est pas contre mais qu'il faut pour cela avoir des éléments qui nous permettent de nous projeter et constater si cela peut être rentable pour les locataires avec une baisse des charges.</p> <p>La représentante de l'AFOC regrette que le coût de cette énergie plus écologique soit aligné sur le prix du gaz, ce qui ne représente aucun intérêt pour les locataires.</p> <p>Le Président de la CNL ne conteste pas le raccordement au réseau de chaleur d'un point de vue écologique, mais indique qu'aujourd'hui on a aucune information sur les économies de charges réalisées par les locataires.</p>
--	---

<p><b><u>Mise en route du chauffage collectif 2023/2024 et les coûts de l'énergie (suite)</u></b></p>	<p>Le Président de la CNL souhaite savoir si un bilan a été fait sur les groupes qui étaient avant les travaux de réhabilitation en bi-jonction et qui sont maintenant individualisés.</p> <p>Mr Diop explique que c'est compliqué de faire un bilan pour Meduane Habitat. Et que si nous devons y songer, cela nécessiterait de demander à l'ensemble des locataires les factures réelles de leurs consommations désormais individualisées. De plus, le bailleur a aujourd'hui l'obligation d'individualiser le moyen de chauffage sur les sites réhabilités sauf si c'est techniquement impossible.</p> <p>La représentante de l'AFOC souligne qu'au MURAT, par exemple, les couloirs collectifs et les halls sont froids et que ce sont les logements attenants qui chauffent les parties communes.</p> <p>Le Président de la CNL exprime le même problème à Francis Le Basser pour les logements situés au-dessus d'un porche.</p> <p>De ce fait, la représentante de l'AFOC demande si les locataires ne pourraient pas, dans ces circonstances, se retourner contre le Bailleur pour qu'il participe aux frais de chauffage. Elle demande également s'il est prévu, lorsqu'il y a individualisation des moyens de chauffage sur un site, de renforcer l'isolation des murs concernés par l'intérieur et voire également par l'extérieur, surtout que cela a un impact sur la classe énergétique du bâtiment et également du logement dont les murs sont attenants aux parties communes et/ou aux cages d'escalier.</p> <p>Mr Diop indique que Meduane Habitat peut y réfléchir dans le cadre de réhabilitations futures. Toutefois, concernant des réclamations de nos locataires sur le même sujet qui arriveraient au coup par coup, Mr Diop se renseignerait afin de voir s'il est possible d'envisager quelque chose techniquement.</p>
<p><b><u>Contrat multi-entretien et la revalorisation tarifaire</u></b></p>	<p>Pour mémoire, le contrat multi-entretien a été signé en décembre 2016. Une révision tarifaire est à prévoir tous les 6 ans. Mr Diop indique qu'il aurait dû être revalorisé au 01/01/2023.</p> <p>Aujourd'hui, le locataire est facturé 4.82 € soit 40% du coût de la prestation. Meduane Habitat prend à sa charge les 60% restants soit 7.23 €.</p> <p>Mr Diop informe qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les locataires auront une augmentation de 0.67 centimes.</p> <p><b><u>Quelques chiffres :</u></b></p> <p>En 2022, il y a eu 750 641 € de dépenses réelles dont la part des locataires de 300 256 €. Pour 2023, à aujourd'hui, on est à 788 173 €.</p> <div data-bbox="651 1704 1273 2074" style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 20px; text-align: center; margin: 20px auto; width: 80%;"> <p><b><u>BILAN</u></b></p> <p><b>Taux d'inflation moyen 2.80% à 3%</b></p> <p><b>Taux d'inflation cumulé 18%</b></p> <p><b>Coût lissé sur 6 ans 880 000 €/an</b></p> <p><b>Evolution de 0.67 centimes / logt / mois</b></p> </div>

<p><b><u>Restitution des diagnostics de Performance énergétique du Patrimoine</u></b></p>	<p>Mr Diop indique que dans le contrat multi-entretien, Meduane Habitat a intégré à partir de 2024 le remplacement du détecteur de fumée.</p> <p><b>Pour mémoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2025 → G</li> <li>▪ 2028 → F</li> <li>▪ 2034 → E</li> </ul> <p style="margin-left: 150px;">} Les logements appartenant à ces classifications ne pourront plus être reloués et donc gelés</p> <p>Le Président de la CNL informe que le bailleur ne peut plus augmenter les loyers des classifications énergétique F et G. De plus, le Président de la CNL nous informe que certains locataires ne seraient pas d'accord avec le diagnostic réalisé à la demande de Meduane Habitat.</p> <p>Mr Diop répond que le locataire peut effectuer de son côté un nouveau diagnostic avec le prestataire de son choix et à sa charge.</p> <p>La représentante de l'AFOC souhaite savoir comment cela se passe, si le locataire fait une demande pour un second diagnostic et que celui-ci s'avère différent de celui effectué par Meduane Habitat : peuvent-ils se faire rembourser leurs frais ? Obtenir « justice » ? Mr Diop répond que Meduane Habitat applique la loi c'est-à-dire diagnostique d'un bâtiment à partir d'un échantillon de logements, et respecte la réglementation quant à la mise à jour des renouvellements des diagnostics.</p>
<p><b><u>Communication des associations représentatives des locataires</u></b></p>	<p>A la suite d'installation de panneaux d'affichage dans tous les halls d'immeuble du patrimoine, Mr Diop a remis lors de la réunion clés, aimants et étiquettes d'identification au Président de la CNL ainsi qu'à la représentante de l'AFOC.</p> <p>Le Président de la CNL indique qu'il se réserve le droit d'enlever les affichages sauvages déposés par d'autres organismes si cela se produit.</p>
<p><b><u>Point sur les réhabilitations en cours</u></b></p>	<p>Meduane Habitat a remis ce jour, la présentation du déroulement des travaux ainsi que le résultat des votes concernant les sites ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Cascades</li> <li>▪ Perdrière</li> <li>▪ Gaucherie</li> </ul> <p>Meduane Habitat considère que les locataires qui ne votent pas, acceptent le projet. Toutefois, Mr Diop précise que si la majorité des votants est défavorable, Meduane Habitat regarderait ce qu'il y a lieu de faire.</p>
<p><b><u>Le financement des associations de locataires</u></b></p>	<p>Mr Diop informe que Meduane Habitat met à disposition des représentants des locataires 2 €/logt sur un compte bloqué.</p> <p>Le Président de la CNL évoque son désaccord quant aux conditions de déblocage des fonds et refuse de transmettre des justificatifs de type facture.</p> <p>Mr Diop informe que la question sera posée à l'Agence Nationale de contrôle du logement social.</p>

<p><b><u>Le financement des associations de locataires (suite)</u></b></p>	<p>A partir du moment où il est mentionné dans le Plan de Concertation Locative que les représentants des locataires doivent fournir des justificatifs réels et non prévisionnels, Meduane Habitat ne pourra pas effectuer de versements.</p> <p>Le Président de la CNL indique qu'il va renvoyer un courrier ainsi qu'au préfet pour demander à Meduane Habitat le respect de la réglementation.</p> <p>Le Président de la CNL précise que le PCL normalement doit être revu tous les ans.</p> <p>Mr Diop va transmettre aux représentants des locataires le tableau synthétisé de l'USH comprenant toutes les pratiques du département ainsi que le PCL.</p>
<p><b><u>Questions diverses</u></b></p>	<p>➤ <b><u>Attribution de logements et demandes de mutation à l'intérieur du patrimoine de Meduane Habitat</u></b></p> <p>Actuellement, entre 120 et 140 mutations sur 700 à 750 attributions de logements/an. La représentante de l'AFOC trouve le délai d'attente avant la satisfaction d'une demande de mutation particulièrement long. Mr Diop précise que dans le département de la Mayenne, le délai considéré comme anormalement long est de 16 mois. La représentante de l'AFOC souhaite que la prise en compte des demandes de mutation évolue pour mieux les prendre en compte.</p> <p><b><u>Remarque</u></b> : le taux de vacance du patrimoine est faible : 3.56 %</p> <p>➤ <b><u>Eco quartier Changé</u></b></p> <p>Plusieurs locataires ont fait part que les planchers chauffants ne fonctionnent pas, de ce fait, la représentante de l'AFOC demande s'il y a des révisions annuelles (purge, désembouage des planchers). Voir également si au bout de 10 ans, des préconisations existent. Mr Diop promet de voir ce qui peut être fait.</p> <p>Après recherche, Mr Diop précise dans ce compte-rendu que le désembouage des planchers n'est pas une obligation mais une recommandation à réaliser si besoin à intervalle régulier tous les 5 à 7 ans. Les équipes techniques de Meduane Habitat ou les partenaires interviennent autant de fois que nécessaire au niveau du départ du chauffage de la chaufferie principale afin de supprimer toute diffusion de boue dans les canalisations de chauffage. Par ailleurs, il est à noter que cette recommandation sera abrogée à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2027.</p> <p>Concernant la purge des radiateurs, les locataires dans le cadre du contrat multi-entretien peuvent solliciter la Direction de la Maintenance du Patrimoine de Meduane Habitat.</p> <p>Le Président de la CNL souhaiterait connaître le fonctionnement de ce moyen de chauffage, pour ce faire, Mr Diop va solliciter un gestionnaire technique qui prendra contact avec Mr Rousseau afin d'effectuer une démonstration dans un logement vacant si disponible ou prendre un rdv avec un locataire présent.</p>

**Questions diverses**  
**(suite)**

➤ **Parking Vivaing**

La représentante de l'AFOC évoque le passage de l'entreprise pour le nettoyage des murs du parking extrêmement sales par endroit. Selon Mme Deschamps, les intervenants n'avaient pas le matériel adéquat à savoir une simple raclette mousse. Les intervenants ont indiqué que leur patron devait soit revenir avec du matériel plus adapté, soit revoir cela avec Meduane Habitat. A ce jour, les travaux n'ont pas été réalisés.

Meduane Habitat va revoir cela en interne, mais Mr Diop indique que nous sommes plus sur une orientation de remise en peinture.

➤ **Rupture canalisation Vivaing**

La représentante de l'AFOC informe qu'à la suite de la rupture de canalisation d'eaux usées dans le parking, cela n'a jamais été nettoyé correctement au niveau du sas des ascenseurs au 41 impasse le Vivaing. A revoir

➤ **Ménage dans les parties communes**

La représentante de l'AFOC informe que, sur de nombreux sites, il y a beaucoup de plaintes sur le ménage dans les parties communes en qualité et en quantité.

Meduane Habitat ne le conteste pas, et est conscient qu'en faisant appel à une entreprise de réinsertion il y aurait des soucis. De ce fait, Mr Diop informe que Meduane Habitat va concentrer l'entreprise sur des grands sites avec plusieurs intervenants où il y aura un encadrant qui passera au minimum 1 fois/jour.

➤ **Hilard**

Le Président de la CNL est inquiet quant au devenir de ce site et alerte sur les attributions et les problèmes de mixité.

Mr Diop indique en effet que sur ce site, les tours sont problématiques et qu'il y a de ce fait beaucoup de discussions lors des CALEOL avant une attribution. Tout comme le quartier de l'Epine. Mr Diop précise que Meduane Habitat a d'ailleurs bloqué volontairement des logements sur le quartier du Galaxie (Pavement) en lien avec cette problématique afin d'éviter des problématiques de mixité et n'hésitera pas à en faire de même si besoin sur les sites évoqués.

**FIN DE LA RÉUNION À 17H00**