

<p>Émetteur I. DIOP</p>	<p>RÉUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE</p>	<p>Mercredi 26 octobre 2022</p>
<p>Présents</p>	<p>Mr DURET Dominique, Mr DIOP Ibrahima, Mr DAVID Olivier, Mme DESCHAMPS Lydie, Mr ROUSSEAU Patrick, Mme CHEVALLIER Manuella</p>	
<p>Absents</p>	<p>Mr DELMI Malik</p>	
<p>ORDRE DU JOUR</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Point sur l'avancée de l'élection des représentants des locataires • Point sur la mise en route du chauffage collectif au 15 octobre 2022 et température dans les logements • Point sur la hausse des coûts de l'énergie et les actions à envisager sur le patrimoine • Point sur les demandes de mise en place de bornes électriques de recharge de véhicule • Point sur les réhabilitations en cours et à venir • Questions diverses 		
<p>ECHANGES</p>		
<p><u>ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES</u></p>	<p>1/ Information transmise en temps réel depuis le 12/10/2022 aux représentants</p> <p>2/ Liste transmise par courrier aux locataires et par mail aux représentants</p> <p>3/ BAT pour les besoins en matériel (profession de foi, bulletin de vote...) en cours, doit arriver vers le 27/10/2022, à valider dans les meilleurs délais par les représentants des locataires</p> <p>4/ Opération de scellement des urnes le 10/11/2022</p> <p>5/ Fermeture des votes le 27/11/2022</p> <p>6/ Dépouillement des bulletins de vote le 28/11/2022 à 10H00</p> <p>7/ Article d'information dans le prochain MEDUANE INFO + à voir si ce même article peut être mis sur le site de MEDUANE</p> <p>8/ L'AFOC souhaite savoir si la liste des candidats peut être également sur le site ainsi que les professions de foi ?</p> <p>9/ Suite interrogation de l'AFOC, il est tout à fait possible de distribuer des tracts jusqu'au 27/11/2022 dans les boîtes aux lettres.</p> <p>10/ Mr DURET informe qu'L4H procédera à l'élection de ses représentants en janvier 2023 pour chaque société. Les représentants des locataires auprès de la SAC L4H seront élus par les représentants des locataires élus dans chaque société.</p>	

MISE EN ROUTE
CHAUFFAGE ET
TEMPÉRATURE DANS LES
LOGEMENTS

1/ La mise en route du chauffage a été effectuée sur 2 jours le 13 et 14 octobre 2022 dernier.

La CNL tient à rappeler les raisons qui ont dicté son positionnement sur la mise en route avancée du chauffage collectif, à la suite de la demande de plusieurs locataires. Les demandes ont été faites au moment où les températures avaient fortement baissé, ce qui n'est plus le cas maintenant. Les locataires ont froid, notamment les plus âgés, pour palier à cette situation ils mettent du chauffage d'appoint. Ce sont eux dans ce cadre, qui supportent directement le coût des consommations, ce qui n'est pas normal. C'est pourquoi la CNL a validé la mise en route du chauffage collectif.

Le positionnement de la CNL sur les restrictions proposées par le gouvernement de baisser d'1° est de considérer que cette proposition n'est pas appropriée. Le décret gouvernemental imposait déjà 19° et pour beaucoup cela semble la limite à ne pas dépasser. Ce positionnement négatif à la baisse de la température, pour la CNL, s'appuie sur les mêmes remarques que pour la mise avancée du chauffage collectif, cités ci-dessus.

2/ La réglementation nous impose une température minimum de 19°, toutefois si les représentants dans leur ensemble, opte pour baisser d'un degré, cela est possible, proposition non retenue pour le moment, nous restons donc à 19°. L'AFOC signale que l'isolation dans les bâtiments n'est pas adaptée à la situation de chaque logement : dans les logements exposés côté sud il peut y avoir 21° en plein hiver mais dans la pièce située au-dessus des halls d'entrée il y a 2° ou 3° de moins. De même, les appartements situés en rez-de-chaussée ou juste au-dessus des garages collectifs ou encore sous les combles ont dû mal à dépasser les 17°C. L'isolation de ces planchers et des dessous de toits, doit être améliorée pour pouvoir lutter contre la déperdition d'énergie. 21°C en permanence dans un appartement y compris la nuit et dans les périodes où le locataire est absent est un gaspillage d'énergie. L'AFOC précise qu'il paraît logique que, dans ce contexte d'augmentation explosive du coût du gaz (notamment), la température fournie de manière collective soit légèrement abaissée et que chacun adapte le complément à ses besoins avec son chauffage d'appoint. De plus, depuis la rénovation de la VMC, notamment au Vivaing, l'AFOC indique sentir les courants d'air alors qu'avant celle-ci, il n'y en avait aucun, la VMC est plus bruyante ; l'AFOC précise qu'il serait judicieux de refaire des mesures de débit d'extraction et sans doute de la baisser.

3/ Mr DURET évoque 3 types de chauffage sur notre Patrimoine

- ✓ Chauffage urbain annexé sur le chauffage naturel, se situe principalement sur Saint Nicolas
- ✓ Chaufferie GAZ
- ✓ Chauffage individuel gaz + électricité : autonomie du locataire

Les règles de bonnes conduites seront énoncées dans le prochain MEDUANE INFO

La CNL se félicite du positionnement de Méduane Habitat de ne pas raccorder de nouveaux bâtiments au réseau de chaleur LEN et valide ses informations sur les conditions fixées du prix qui font supporter aux locataires l'investissement du réseau en plus des consommations. La CNL alerte sur les futures factures qui devraient être en forte augmentation puisque le gaz entre pour 20 % dans la combustion du réseau de chaleur LEN. Pourquoi ne pas passer à 100 % énergie renouvelable pour diminuer celles-ci puisque logiquement cela coûte moins cher « tva à 5.5 % et prix kWh adossé au prix du bois. Méduane Habitat s'interroge sur le coût du kWh qui semble être en ce moment calculé sur le prix du gaz, et annonce des augmentations pouvant aller jusqu'à 60 % !

<p style="text-align: center;"><u>MISE EN ROUTE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE DANS LES LOGEMENTS (SUITE)</u></p>	<p>4/ Mr DURET informe que 97% de nos DPE sont en classe D, ce qui est un point positif pour nos locataires. La CNL ne remet pas en cause l'information sur les DPE de Méduane Habitat, mais s'interroge sur les conditions d'obtention et de calcul sur les certificats d'énergie et les labels qui en découlent quand on sait comment ceux-ci sont réalisés.</p> <p>5/ La représentante de l'AFOC nous informe qu'à titre personnel elle dispose de 21° degrés dans son logement, il est vrai que des variations peuvent être constatées en fonction de la situation d'un logement à un autre, une vérification par notre DMP serait nécessaire pour constater ou pas un déséquilibre sur les réseaux techniques</p> <p>6/ Il est également souligné que pour les personnes âgées ce qui représente 1/3 de notre patrimoine, la température réglementaire de 19° peut être juste</p> <p>7/ Mr DURET informe que 2 groupes de notre patrimoine ont des charges de chauffage à minima (Ambroise Halouze et Jules Paillard)</p>
<p style="text-align: center;"><u>COÛT DE L'ÉNERGIE ET ACTIONS A ENVISAGER</u></p>	<p>1/ Mr DURET informe que MEDUANE HABITAT a sollicité le bouclier tarifaire gaz jusqu'au 31/12/2022</p> <p>2/ Mr DURET informe que MEDUANE HABITAT a mis en place un fond de soutien à hauteur de 75 000 €, afin d'accompagner les locataires en 2024 pour le paiement de leur régularisation des charges si la hausse des coûts de l'énergie entraîne une régularisation de charge fortement débitrice. 29 764 € ont été obtenu au titre du bouclier tarifaire gaz en 2021 et 2022 sur le réseau urbain (Pavement Ville, Mortier et Davout). La CNL souligne l'initiative de Méduane Habitat, mais cela ne représente pas une aide adaptée, face à la spéculation organisée par les fournisseurs d'énergies, puisque cette enveloppe ne représentera en moyenne par an, que 20 € par logement. L'aide du bouclier tarifaire, aujourd'hui est difficilement mesurable et ne bénéficie pas à tout le monde. Qu'en est-il des locataires avec chauffage individuel ? Sont-ils concernés par cette aide et par le bouclier tarifaire ? Est-il normal que l'aide proposée par Méduane Habitat, payée par les locataires, se substitue aux conditions imposées par les fournisseurs d'énergies à travers le coût des kWh énergies ? Fournisseurs d'énergies qui à travers la spéculation font des milliards de profits sans état d'âme. Si la CNL souligne l'initiative de Méduane Habitat, elle estime que celle-ci n'est pas appropriée face aux arguments ci-dessus. Des solutions existent pour sortir de cette situation. Solution déjà prise par les gouvernements Espagnol et Portugais. Ils sont sortis du prix de marché soumis au prix du gaz provisoirement avec l'autorisation du conseil de l'Europe. Cela leur permet de fixer le prix du kWh et de proposer des factures très à la baisse. L'électricité est un besoin essentiel à la vie pour les particuliers et les entreprises. A ce titre la TVA qui est imposée à 20 % doit être passée à 5.5 %. Le retour à l'établissement gestionnaire EPIC, afin de proposer des énergies au prix presque coutant à travers la péréquation tarifaire, doit être rétabli.</p> <p>3/ Notre DMP sera présente pour les locataires le souhaitant, et qui sont équipés d'un chauffage individuel gaz ou électrique afin de les accompagner dans le réglage de leur thermostat. L'AFOC et le CNL signalent qu'au Vivaing et à la résidence Paul Lépine, les éclairages nocturnes sont excessifs et qu'il y a, à ce niveau-là, la possibilité de faire des économies d'énergie. Cependant, l'AFOC précise que la boule lumineuse au pied de l'escalier au Vivaing est souvent en panne.</p>

<p><u>COÛT DE L'ÉNERGIE ET ACTIONS A ENVISAGER (SUITE)</u></p>	<p>4/ Mr DURET informe que dorénavant les ampoules dès leur dysfonctionnement seront remplacées par des LED. Malgré une luminosité importante, aucune variation des coûts d'électricité à la hausse n'a été constaté sur les groupes déjà équipés de LED tels que le Pressoir Salé ainsi que la Résidence Paul Lépine.</p> <p>5/ L'AFOC souligne qu'au Vivaing il y a trop d'ampoules (tous les 1.50 m) au niveau de la dalle et qui sont allumées en permanence, une boule lumineuse serait également cassée au niveau de l'aire de jeux, prévoir une intervention.</p> <p>La CNL demande qu'une intervention technique soit envisagée pour pallier une situation identique sur la dalle des bâtiments Paul Lépine. La solution d'une commande par cellule de détection serait certainement la solution pour l'ensemble des éclairages.</p>
<p><u>MISE EN PLACE DE BORNES ÉLECTRIQUES DE RECHARGE DE VÉHICULE</u></p>	<p>1/ Méduane Habitat transmet un modèle de borne de recharge électrique utilisable via un système de CB. Ce modèle se met en place progressivement dans un certain nombre de ville, notamment en Ile-de-France.</p> <p>2/ Être vigilant sur l'emplacement d'installation</p> <p>3/ La CNL informe qu'une charge complète dure environ 12H à partir d'une prise secteur, mais qu'une charge sur une borne super chargeur de 30 minutes coute 10 fois plus chère. La CNL attire l'attention sur les conditions de sécurité, lorsqu'un locataire recharge son véhicule à partir d'une rallonge provenant de son logement. Un rappel doit être fait !</p> <p>4/ Mr DIOP transmet la réglementation sur « le droit à la prise » qui précise les obligations du bailleur et du demandeur « du droit à la prise ». Ainsi le demandeur prend à sa charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'acquisition de la borne de charge • Le compteur permettant une facturation individuelle • L'installation du matériel, y compris l'ensemble du câblage permettant l'alimentation de la station de charge • La consommation d'électricité pour la recharge du ou des véhicules <p>5/ Il est proposé de peut-être envisager un partenariat en fonction du volume d'utilisateur.</p>
<p><u>RÉHABILITATIONS EN COURS ET A VENIR</u></p>	<p>1/ Les réhabilitations pour les groupes LÉO LAGRANGE et JACQUES RICHARD se terminent</p> <p>2/ LES SAVEURS à l'Huisserie, la réhabilitation est en cours à ce jour, celle-ci intervient uniquement sur les extérieurs, les logements ne sont pas concernés</p> <p>3/ LA PERDRIERE, la réhabilitation va débuter fin 2022, le projet a été validé, pas de suppression de logements comme le Mortier ou la Coconnière)</p> <p>4/ Mr DIOP informe que certaines réhabilitations prévues initialement en 2022 ont été décalées et feront l'objet d'une nouvelle programmation. Les groupes concernés sont : CASCADES (rue de Beauvais) et CORBINEAU.</p>

<p><u>RÉHABILITATIONS EN COURS ET A VENIR (SUITE)</u></p>	<p>5/ <u>Réhabilitations prévisionnelles prévues en 2023 sous réserve de validation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • LA CLOSERIE DES ORMEAUX • LE BOURNY 1 • CROSSARDIERE • HILARD
<p><u>QUESTIONS DIVERSES</u></p>	<p>1/ La CNL demande la proposition d'augmentation des loyers envisagée par Méduane Habitat puisque l'I.R.L invite les bailleurs à proposer 3.6 %. Réponse de Méduane Habitat : le taux de 3,5% sera appliqué en janvier 2023. Pour la CNL cette proposition n'est pas adaptée, puisqu'elle va s'ajouter aux fortes augmentations « 15 % » des charges énergies.</p> <p>2/ <u>Joignabilité des services MEDUANE HABITAT</u> La CNL souligne la difficulté pour avoir un contact à Méduane Habitat et avait échangé avec le Président qui acquiesçait cette remarque. Il souhaitait faire une priorité de cette difficulté. Méduane Habitat reconnaît cette difficulté. Les appels sont dirigés vers les chargées de gestion locative, mais ceux-ci ont d'autres tâches à accomplir. Pour pallier aux appels non décrochés, un prestataire a en charge le décroché restant. Méduane Habitat travaille sur cette anomalie. Le taux de décrochés du prestataire est insuffisant. Le contrat avec celui-ci arrivant à terme au 31/12/2023, Méduane Habitat n'envisage pas de le renouveler et prospectera pour trouver un nouveau partenaire. L'orientation pourrait aller vers un opérateur local. La CNL propose que le cahier des charges, construit avec le nouvel opérateur, puisse permettre de se connecter au dossier du locataire, soit par son nom/prénom, soit par son adresse, car ceux-ci n'ont pas en mémoire ou sous les yeux leur référence locataire. Méduane Habitat réfléchit sur une modification du répondeur actuel (voir si possibilité d'indiquer son adresse plutôt que de devoir saisir le n° de secteur qui est souvent méconnu du locataire et qui est indiqué seulement sur l'avis d'échéance). Méduane Habitat précise qu'actuellement les services répondent à hauteur de 80% et qu'ils ne pourront aller au-delà au vu de leurs autres missions qui leurs sont affectées. Le prestataire actuel qui devrait prendre le relai sur les appels manqués n'est pas à la hauteur de nos espérances, le marché se termine fin 2023, nous reverrons à ce moment-là.</p> <p>3/ SLS : A noter que l'envoi des formulaires ainsi que le traitement est dématérialisé et externalisé</p> <p>4/ L'AFOC demande s'il serait possible d'ouvrir les bureaux 1 matinée par semaine (le vendredi) en plus des ouvertures de l'après-midi (mardi, mercredi, jeudi), ou alors pourquoi pas envisager le mercredi journée entière, à réfléchir</p> <p>5/ La représentante de l'AFOC souhaiterait que nous réfléchissions pour installer un passage lumineux au sol au Vivaing afin que les résidents ne se retrouvent pas dans le noir complet pour accéder à leur résidence.</p>
<p>PROCHAINE RÉUNION EN JANVIER 2023</p>	