

### Conseil de Concertation Locative

#### Compte-rendu de réunion du 08 octobre 2021

Présent.es :

- Delphine BARISIC : directrice de la clientèle et des territoires
- Monsieur DIACON : administrateur représentant l'ADEIC
- Monsieur EVEILLEAU : représentant l'AFOC
- Madame LACROIX : représentant la CNL13, directrice fédérale
- Madame LAIDANI : représentant la CLCV

Absent.es excusé.es :

- Madame GABOURG : administratrice représentant l'AFOC
- Madame MOUTON : administratrice représentant la CNL13

### Ordre du jour

- \* Approbation du compte-rendu du CCL du 22/06/2021
- \* Etat d'avancement des régularisations de charges
- \* Augmentation des loyers IRL 2ième trimestre 0,42%
- \* Questions diverses

## 1. Approbation du compte-rendu du CCL du 22 juin 2021

- Le point 2 du CR CCL du 22 juin 2021 est modifié ainsi :

### Liste des travaux 2021

Les représentants des locataires prennent note de la présentation de la liste des travaux programmés sur l'exercice 2021, par agence et par programme.

Delphine BARISIC pourra transmettre ~~ultérieurement~~, en fin d'exercice, un compte-rendu des travaux programmés les plus importants, pour suivi.

- 3F Sud n'ayant pas encore procédé à un recensement exhaustif des différents équipements sur le patrimoine, la problématique de l'eau, notamment la répartition des consommations d'eau à la surface, fera l'objet de futurs échanges.
- L'AFOC demande que la transmission des comptes-rendus intervienne dans le délai d'1 mois suivant la séance.

Outre cette modification et précisions, le reste du compte-rendu est validé par l'ensemble des représentants des locataires.

## 2. Etat d'avancement des régularisations de charges

DB partage sa note d'état d'avancement des charges au 04 octobre 2021.

*(Ligne ESI TOTAL : chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2021)*

A ce jour, 1 dossier encore à régulariser sur 2018 (local commercial).

Sur les années 2019 et 2020, 60% des dossiers sont régularisés ou en cours.

Comme déjà évoqué lors des précédents CCL, les difficultés se trouvent surtout sur le traitement des copropriétés.

3F Sud compte plus de 140 copropriétés et 210 comptes de copropriétés.

Pour un prochain CCL, afin d'en rendre compte, DB distinguera les chiffres spécifiques copropriétés.

Les objectifs fixés sont :

- D'ici fin octobre : 140 ESI en cours régularisés, hors situations complexes nécessitant l'intervention des services DSI ou comptabilité.
- D'ici la fin de l'année, la régularisation des dossiers charges 2019 terminés (exception faite des copropriétés). 277 ESI resteront à régulariser sur un total de 689, au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Au regard du retard pris sur la régularisation, afin de ne pas y ajouter un retard sur le contrôle des charges, DB précise ici aux associations représentant les locataires que, dans le cas où les associations de locataires ne soient pas prêtes à vérifier les charges dans un délai raisonnable, ces charges sont passées sur les comptes locataires, quitte à les régulariser ultérieurement.

La CLCV suggère la signature d'une convention avec les associations pour donner un cadre et des délais aux interventions des associations de locataires. DB estime qu'il est trop tôt. L'objectif est d'abord de rattraper le retard.

Si les associations de locataires ne peuvent pas intervenir, les locataires peuvent se déplacer en personne pour contrôler leurs charges.

L'AFOC83 insiste sur le rôle pédagogique et d'accompagnement des associations auprès des locataires, ne connaissant souvent pas les procédures, et démunis à comprendre le système des charges, de leur répartitions et régularisations.

Concernant les compteurs d'eau en télérelève, seuls 37% des compteurs sont dans ce cas sur le patrimoine.

Dans le cadre de la mise à jour des contrats, ce point sera traité par la mise en place systématique de télérelève.

Programmation prévisionnelle : 2023

### 3. Augmentation des loyers selon IRL 2T - 0,42%

DB présente la note qui sera soumise au vote du CA du 15 octobre 2021 :

#### Contexte législatif

La décision d'augmentation des loyers doit respecter le droit commun des logements sociaux tel qu'il résulte de la loi « Egalité et à la Citoyenneté » du 27 janvier 2017 (l'article 81) qui a uniformisé les modalités de révision des loyers pratiqués pour l'ensemble des logements sociaux des organismes HLM, et les a alignées sur les modalités de révision des loyers plafonds des conventions APL.

Les articles L.353-9-3 et L.442-1 du CCH imposent une révision obligatoire au 1er janvier de chaque année des loyers pratiqués des logements sociaux, selon la variation de l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente.

#### Proposition de révision

La variation sur 12 mois de l'IRL au 2ème trimestre 2021 étant de + 0,42 %, il est proposé au conseil d'administration :

- S'agissant des logements sociaux, conventionnés et non conventionnés (c'est-à-dire, pour ces derniers, financés avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 janvier 1977 par des prêts spéciaux HLM), de se conformer aux dispositions législatives applicables au 1er janvier 2021, et de procéder à une révision des loyers au 1er janvier 2022 à hauteur de + 0,42 % (variation sur 12 mois de l'IRL au 2ème trimestre 2021) en application des articles L.353-9-3- du CCH et L.442-1 du CCH modifiés par la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 ;
  
- S'agissant des logements non sociaux qui ne sont pas régis par les dispositions législatives de plafonnement ou de révision, de réviser leurs loyers conformément aux dispositions contractuelles, à la date anniversaire prévue par le bail, en fonction de la variation de l'indice stipulé dans le contrat.

La position de la CNL sur l'augmentation des loyers telle que présentée est annexée au présent compte-rendu.

La CNL, contre la hausse des loyers, informe de son insatisfaction quant à la décision prise par la Direction Générale de 3F Sud de ne pas faire suivre les interventions des associations membres à la préfecture.

Les positions de l'AFOC83 et de la CLCV sont reprises ci-dessous :

#### AFOC83

« Nous prenons en compte la gestion de 3F SUD pour contraindre les charges des locataires,

Toutefois, en ce qui concerne la hausse des loyers, et face à :

- Une inflation affichée à 1,5% qui va perdurer
- Des prix de l'énergie en dérapage totale
- Une revalorisation des retraites gelée depuis plusieurs années, ou revalorisée systématiquement en dessous de l'inflation.
- La précarité de nombreux emplois
- L'absence de revalorisation des salaires permettant un maintien du pouvoir d'achat

Nous sommes contre la hausse des loyers pour 2022. »

#### CLCV

« La CLCV dit non à la hausse des loyers de 0,42 % pour 2022.

Les locataires ont subi depuis quatre ans une baisse de 5 euros sur les APL, qui ne cesse d'être renouvelée.

Le contexte sanitaire exige des sacrifices déstabilisant le budget des locataires et engendrant des surcoûts.

Les prix grimpent dangereusement sur la plupart des produits de première nécessité, et les salaires ne suivent pas.

La pauvreté a fortement progressé, avec 1 million de personnes supplémentaires sous le seuil de pauvreté en un an.

Une hausse de 0,42 % des loyers aurait un impact faible sur le budget des bailleurs et n'apporterait aucune amélioration sur l'entretien des logements

Au nom de la solidarité entre bailleurs et locataires, La CLCV appelle donc à la stabilisation des loyers pour l'année 2022."

#### 4. Questions diverses

- La CNL rappelle qu'ils sont toujours en attente du compte-rendu de la réunion-atelier sur les Espaces Verts du 16 mars dernier.

DB le joindra à l'envoi du présent compte-rendu.

- L'AFOC83 formule la demande que la prochaine transmission annuelle de la liste du patrimoine comporte des adresses postales lisibles – certaines seraient difficilement identifiables une fois sur place.

DB informe que la DCT transmet toujours la liste à l'identique de l'existant, soit la base de données exploitée. Hormis 1 ou 2 programmes immobiliers comptant beaucoup de logements sur un secteur réparti sur plusieurs rues et ruelles tels Les Pommiers à Vitrolles, les locataires reçoivent bien les communications envoyées par voie postale.

Il est toutefois convenu que la DCT transmette courant janvier 2 fichiers : la liste du patrimoine « base classique » et un autre fichier, extraction de cette base adresses, par bâtiment, et par cage d'escalier.

- L'AFOC83 souhaite, pour un prochain CCL, que soit abordé le point des conséquences pour 3F du « nouveau DPE ». Incidence des reclassements, incidence sur la relocation, etc.

DB transmet la demande à la DPV, et reviendra vers le CCL pour convenir d'une date de présentation.

- L'AFOC83 souhaite également un état des lieux du déploiement de l'individualisation des frais de chauffage (IFC), et la vision du gain réel pour les locataires. Sur ce sujet, lors de la mise en place, l'AFOC83 est pour accorder une « année blanche » pour le locataire, afin de juger du gain réel.

DB rappelle qu'il s'agit effectivement là d'une obligation imposée à tous les bailleurs sociaux. La responsabilité de la consommation individuelle sera donc portée par les locataires.

L'ordre du jour est les questions diverses étant épuisées, la séance est levée.

La prochaine séance du CCL sera fixée ultérieurement par échange de mails, mais devrait avoir lieu avant le prochain Conseil d'Administration du 17 décembre 2021.