

Conseil de Concertation Locative

10 AVRIL 2024

PARTICIPANTS

- Florence MASSON : directrice de la clientèle et des territoires
- Monsieur DIACON : représentant l'ADEIC
- Monsieur EVEILLEAU : représentant l'AFOC
- Madame DANTIN : représentant la CGL13
- Madame OFFRET : représentant la CNL13
- Madame ROHELLY : représentant la CNL 13
- Madame MOUTON : représentant la CNL 06

ABSENTS

- Madame MALINGREY : représentant l'AFOC
- Madame LAIDANI : représentant la CLCV
- Monsieur DEL BALDO : représentant la CGL13

INVITEES

- Faustine BERLINGUER : responsable du pôle exploitation
- Vanessa PILLICH : responsable développement clientèle
- Marine MOYNIER : société C3E

ORDRE DU JOUR

- Approbation du compte-rendu du CCL du 07/12/23
- Etat d'avancement régularisation des charges
- Bilan CALEOL 2023
- Point gestion en flux et mise en place de Symbiose
- Point d'avancement sur la pose des compteurs Proxhydro et mise en place d'une facturation mensuelle sur les charges d'eau
- Questions diverses

1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CCL DU 07/12/23

L'ensemble de représentants des locataires approuve le compte-rendu.

2. ETAT D'AVANCEMENT REGULARISATION DES CHARGES

Faustine BERLINGUER informe que le service est à effectif réduit après le départ d'un collaborateur. Le recrutement est en cours pour le remplacer.

Au 31 mars 2023, nombre de dossiers à régulariser :

2021 : 108

2022 : 289

2023 : 444

A la question de l'AFOC portant sur le moyen d'éviter le surendettement ou impayés des locataires impactés par une régularisation de charges importantes de 2 années, Mme Berlinguer répond que ces régularisations ne sont pas imputées sur 1 seul quittance, mais espacées lorsqu'elles sont débitrices.. Jusqu'à 150€ de régularisation en moyenne, imputation sur 1 quittance, mais avec plan d'apurement personnalisé via les CGL.

Florence Masson précise que les cas de régularisations débitrices d'importance se présentent surtout sur les consommations individuelles d'eau, et non de charges en parties communes.

L'AFOC souligne à ce propos l'importance de la mise en place de compteurs « intelligents » avec télérelèves mensuelles et suivi des consommations pour les locataires.

3. POINT D'AVANCEMENT DE LA POSE DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES PROXYHYDRO ET MISE EN PLACE DE LA FACTURATION MENSUELLE SUR LES CHARGES D'EAU

Christine et Marine MOYNIER, de la société C3E présentent le déploiement des nouveaux compteurs divisionnaires, installés par la société Proxhydro, rappelant en préambule que ce marché a été lancé afin d'harmoniser les dates de contrats aux tarifs hétérogènes et d'affiner la facturation/consommation réelle. Le but à court terme, est aussi la mensualisation des charges d'eau, personnelles et précises.

Ces compteurs dits « intelligents » disposent d'une fonction d' « alerte incident » auprès du prestataire de comptage (panne ou fuite/écoulement permanent).

A ce jour, 90% des compteurs ont été remplacés.

C3E interviendra de nouveau au mois d'octobre pour une présentation du calendrier des mensualisations. NB : mensualisation au réel, ou au forfait pour les résidents n'ayant pu faire installer le compteur (absence récurrente ou impossibilité technique). Lors de cette présentation, C3E remettra également la notice du compteur.

4. MISE EN PLACE DE SYMBIOSE ET POINT GESTION EN FLUX

Vanessa PILLICH présente l'outil de dématérialisation Symbiose, installé depuis février 2024, lequel centralise les dossiers avec les membres des CAL, les calendriers, invitations et émargements, ainsi que les procès-verbaux pour celles-ci. Malgré quelques difficultés techniques résiduelles, l'outil assure la transparence des CAL tout en fluidifiant le travail des équipes.

Faustine BERLINGUER en charge de la Gestion en flux, informe que toutes les conventions avec l'Etat ont bien été signés, à l'exception du département du Vaucluse.

Le patrimoine de 3F Sud s'étend sur 33 EPCI différents, dont 14 sont réservataires, 2 signatures sont encore en attente.

3F Sud est présent sur 112 communes, dont 85 réservataires. 64 conventions sont signées à ce jour.

La convention avec Action Logement, portant sur tout le patrimoine, a été signée en février 2024.

La gestion en flux sera liée à l'outil Symbiose dès la semaine prochaine et un premier bilan pourra être présenté en octobre.

5. BILAN CALEOL 2023

Florence MASSON présente le bilan, tel qu'il sera soumis au Conseil d'administration du 19 avril.

A l'interrogation de l'AFOC sur l'examen de l'occupation des logements, Florence Masson répond que sera présenté en octobre un état des lieux des mutations sociale pour impayés pour sous et suroccupation.

6. QUESTIONS DIVERSES

L'AFOC souhaite recevoir le tableau du patrimoine arrêté au 31/12/2023, au format Excel.

Il est entendu qu'il sera effectivement transmis avec le présent compte-rendu.

L'AFOC souhaite organiser une réunion de travail afin de réviser la grille de vétusté actuelle, obsolète.

Florence Masson est d'accord sur le principe mais précise que, s'agissant d'une grille Groupe, l'application d'une nouvelle grille ne sera ni évidente ni rapide au niveau de notre seule filiale.

Ce point sera traité sur une réunion spécifique, hors CCL, en accord avec l'ensemble des associations présentes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.