

Conseil de Concertation Locative

Compte-rendu de réunion du 15 décembre 2020

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
- Madame MOUTON : administratrice représentant la CNL13

Absent.es excusé.es :

- Madame GABOURG : administratrice représentant l'AFOC

Ordre du jour

1. Approbation du compte-rendu du CCL du 11 septembre 2020
2. Validation du Conseil d'Administration de l'augmentation sur IRL du second trimestre
3. Charte sur les engagements en faveur des locataires en fragilité économique
4. Présentation de la projection de l'actualisation des contrats
5. Etat d'avancement des régularisations de charges 2019
6. Présentation du bilan Gros Entretien et Investissements 2020
7. PCL : construction d'une trame commune pour objectiver les actions au prorata
8. Stratégie envisagée pour les travaux 2021
9. Questions diverses

1. Approbation du compte-rendu du CCL du 11 septembre 2020

Le compte rendu est validé après modification, à la demande de M. EVEILLAU (AFOC), de l'emploi du terme « locataires » plutôt que « clients » au point 3.

Il est convenu que le PCL, déjà signé par l'ADEIC et la CLCV, sera remis à l'agence de la Garde pour une signature de M. EVEILLAU pour l'AFOC, lors de son passage en janvier.

Pour la CNL, Mme LACROIX attend la position au niveau national pour signer, dans la mesure où certaines de ses demandes n'ont pas été reprises.

Le présent compte-rendu sera adressé et pourra faire l'objet de demande de corrections qui seront reprises sur la séance suivante.

2. Validation du Conseil d'Administration de l'augmentation sur IRL du second trimestre

Mme LACROIX pour la CNL, et toutes les associations la rejoignent sur ce point, souhaite qu'apparaisse, dans les informations données au Préfet, le refus exprimé en CCL de l'augmentation du loyer de l'ensemble des associations, y compris celles non présentes au conseil d'administration.

Pour rappel, lors du vote au C.A du 23 octobre 2020, l'association ADEIC représentant les locataires présente en séance, a voté contre l'augmentation proposée de 0,66%, applicable au 1er janvier 2021, qui représente l'évolution sur 12 mois de l'IRL au 2ème trimestre 2020.

3. Charte sur les engagements en faveur des locataires en fragilité économique

La charte, et son avenant, étant signée au niveau national, les associations ADEIC, AFOC et CLCV ne souhaitent pas la signer ici.

La CNL, au niveau national, reste quant à elle en attente de retour sur des demandes faites liées à l'APL, le RLS et la non-augmentation des loyers.

Pour les associations présentes, ce qui importe avant tout est la mise en œuvre des engagements.

La signature des plans d'apurement se fera sur le document prévu dans le cadre de la charte.

La question a été posée de l'application de la remise sur quittance, laquelle n'est pas pratiquée chez 3F Sud.

Précision de Monsieur DIACON sur les plans d'apurement : avant signature d'un plan d'apurement par les locataires, et indépendamment de la charte présentée, Monsieur DIACON souhaiterait laisser la possibilité, pour les locataires le souhaitant, d'y intégrer les éventuelles régularisations de charges à venir, lorsque celles-ci se trouvent débitrices sur le compte du locataire, et ce afin de ne pas pénaliser d'autant des situations déjà difficiles.

Monsieur DIACON aborde le sujet des futurs prêts pour les locataires en difficulté annoncés par Action Logement. Il souhaite à ce propos que soient dissociés les publics pouvant en bénéficier et les autres, le tout intégré et pris en compte dans le plan unique d'apurement.

Les éléments de suivi préparés par le groupe sont présentés, lesquels seront vus à chaque CCL. Sur ces éléments présentés, concernant le FSL, il est demandé d'étudier la possibilité de distinguer les dossiers CONTENTIEUX des autres.

Concernant les plans d'apurement, une information sera complétée par le pourcentage de respect des plans.

Au prochain CCL seront présentés :

- Les outils du service DSIS transmis aux équipes pour les aides
- Le fichier pour les associations présentes sur notre territoire, en charge des femmes victimes de violence

4. Présentation de la projection de l'actualisation des contrats

Le document est joint au présent compte-rendu.

Mme BARISIC informe les associations de :

- la mise en place du contrat PACA Ascenseur, courant 2020, sur l'ensemble du territoire (exception faite d'un contrat pour un ascenseur dans le département 05)
- la mise en place au 1^{er} janvier 2021 d'un contrat Chaudières individuelles

Détail de l'allotissement en lots/macro lots	Lot 1 : Bouches du Rhône (13) et Vaucluse (84)
	Lot 2 : Var (83) et Alpes Maritimes (06)
	Lot 3 : Corse (2B)
	Lot 4 : Hautes Alpes (05)

Mme MOUTON (CNL) alerte sur la nécessité de garder la proximité pour l'ensemble des contrats.

Il est convenu que des séances de travail sur 2021 devront être organisés sur les contrats suivants :

- MENAGE
- ESPACES VERTS
- ROBINETTERIE – Mettre en place un accord et/ou revoir les accords-cadres qui pourraient exister

5. Etat d'avancement des régularisations de charges 2019

L'état d'avancement présente le solde 2018 et 2019, à ce jour :

	IMED		LOGEO		NEOLIA		TOTAL	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	
Nb de dossiers à traiter	28	169	7	105	2	75	349	
dont copro	8	74	1	24		30	128	36,68%
Dossiers validés		69		21		10	100	28,65%
Solde à traiter		100		84		65	249	71,35%
dont Copro à régulariser		70		24		30	124	49,80%
Nb Ag passée / à venir		33		4		20	57	45,97%
Nb Convocation non reçue		37		20		10	67	
Nb de dossiers traitement en cours		63		64		55	182	52,15%

Concernant le contrôle des charges, il est demandé qu'un process soit travaillé dans le cadre du CCL en « mode atelier ». Ce sujet fait débat, la volonté de Mme LACROIX est de disposer de l'ensemble des éléments sur un temps suffisant pour pouvoir imprimer et contrôler.

Il est précisé que si la durée du contrôle est excessive au regard des délais, 3F Sud pourra valider les charges sur les comptes locataires.

Accord est trouvé avec l'AFOC pour effectuer un test sur la résidence « Les Colettes ». Les documents (factures et contrats) seront accessibles via un lien internet, avec un délai de contrôle fixé à une semaine et dont la date de démarrage sera proposée par M. EVEILLAU.

6. Présentation du bilan Gros Entretien et Investissements 2020

La présentation est jointe au CR.

Le projet des Fleurs de Grasse est abordé et M. EVEILLAU rappelle que la charte d'engagement de relogement devra être présentée et discutée au CCL.

7. PCL : construction d'une trame commune pour objectiver les actions au prorata

Il est acté qu'une trame commune n'est pas nécessaire. L'ensemble des associations proratiseront au niveau de l'action réalisée (secteur QPV ou autres, communal, départemental, etc.)

8. Stratégie envisagée pour les travaux 2021

Ce point n'a pu être abordé faute de temps, mais une présentation sera remise aux associations, en même temps que le compte-rendu de la présente séance.

9. Questions diverses

Les associations demandent que les documents leur soient adressés avant chaque séance pour leur permettre une lecture préalable et réfléchir aux points à éclaircir en séance.

L'ensemble des associations souhaite qu'un calendrier prévisionnel des CCL soit mis en place sur l'année 2021.

Il est convenu qu'une réunion sera organisée dès connaissance des dates des conseils d'administration 2021, afin d'organiser :

- 4 CCL (le prochain CCL abordera la charte de relogement FDG et les actions 2021)
- Des ateliers sur les sujets suivants :
 - Charte de contrôle des charges
 - Grille de vétusté
 - Contrat Espaces Verts
 - Contrat ménage
 - Contrat Robinetterie