

Conseil de Concertation Locative

16 OCTOBRE 2024

PARTICIPANTS

- Monsieur DEL BALDO : représentant la CGL13
- Monsieur EVEILLEAU : représentant l'AFOC
- Madame LAIDANI : représentant la CLCV
- Florence MASSON : directrice de la clientèle et des territoires
- Madame ROHELLY : représentant la CNL 13

ABSENTS

- Monsieur DIACON : représentant l'ADEIC

INVITEES

- Vanessa PILLICH : responsable développement clientèle
- Marine MOYNIER : société C3E

ORDRE DU JOUR

- Approbation du compte-rendu du CCL du 10/04/2024
- Point d'avancement pose des compteurs Proxhydro et facturation mensuelle des charges d'eau
- Politique des loyers 2025
- Point gestion en flux et Symbiose
- Etat d'avancement régularisation des charges
- Promesse locataires
- Questions diverses

1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CCL DU 10/04/2024

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

2. POINT D'AVANCEMENT SUR LA POSE DES COMPTEURS PROXYHYDRO ET LA FACTURATION MENSUELLE DES CHARGES D'EAU

Comme convenu lors de la séance du mois d'avril, Marine MOYNIER de la société C3E, revient faire un point d'avancement du déploiement et présenter le planning envisagé à ce jour : l'ensemble du patrimoine concerné (lorsque les abonnements sont au nom de 3F SUD donc hors copropriétés et abonnements directs par les locataires) pourra faire l'objet d'une facturation mensuelle au dernier trimestre 2025.

Nous prévoyons une communication personnalisée pour chaque locataire avant le passage à la facturation mensuelle, ainsi que la formation des équipes de proximité.

Le coût annuel est de 9.70€ pour location, entretien et relevé d'eau froide, 10.30€ de location, entretien et relevé d'eau chaude, et 22€ de compteur d'énergie thermique.

3. POLITIQUE DES LOYERS 2025

Mme MASSON présente le projet de délibération qui sera présenté au conseil d'administration du 25 octobre prochain, quant à la révision des loyers 2025, ici repris :

1 Contexte législatif

Pour mémoire, le code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit une révision obligatoire au 1er janvier de chaque année des loyers des logements sociaux, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente.

Le plafonnement de la variation de l'indice de référence des loyers en vertu de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a pris fin au premier trimestre 2024.

2 Proposition de révision

La variation sur 12 mois de l'IRL au 2ème trimestre 2024 étant de + 3,26 %, il est proposé au conseil d'administration au regard de ce qui précède :

- 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 2025, et de procéder à une révision des loyers au 1er janvier 2025 à hauteur de + 3,26 % en application des articles L.353-9-3 et L.442-1 du CCH,
- 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.
- S'agissant de l'ensemble du parc immobilier, les loyers des baux en cours au 1er janvier 2025 des logements classés F et G sont gelés.

Toutes les associations représentant les locataires se prononcent contre cette augmentation. Dans le contexte économique global actuel, une telle augmentation semble insoutenable pour la plupart des locataires, lesquels se trouveront pour beaucoup en situation d'impayés de loyers.

Chaque association présente transmettra son argumentaire par mail, qu'elle souhaite voir annexé au présent compte-rendu et transmis au Conseil d'Administration du 25 octobre 2024.

A la question de la CGL13 : 3F SUD comptait 4 507 bénéficiaires de l'APL au 31/12/2023.

4. POINT GESTION EN FLUX ET SYMBIOSE

Vanessa PILLICH fait un point sur le fonctionnement de l'outil Symbiose après les 6 premiers mois d'exploitation – via l'exemple de la Ville de Marseille.

5. ETAT D'AVANCEMENT REGULARISATION DES CHARGES

Florence MASSON informe le Conseil de l'absence de Faustine BERLINGUER pour congés maternité jusqu'en janvier 2025, date à laquelle reprendront donc les réunions d'information/explication des régularisations de charges.

La CGL envoie la liste des programmes restant à contrôler à Mme Masson, qui fait ainsi préparer les dossiers pour les réunions de janvier, au retour de Mme Berlinguer.

Au 30 septembre 2024, nombre de dossiers à régulariser :

2021 : 56

2022 : 215

2023 : 356

6. PROMESSE LOCATAIRES

Mme MASSON présente ce projet Groupe, lié à la dernière enquête de satisfaction des locataires montrant une baisse de la satisfaction sur les demandes techniques et administratives, mais surtout une différence trop importante entre le sentiment du travail abouti par les équipes de proximité et la satisfaction finale du client, notamment par manque de communication sur les actions menées.

L'objectif premier pour les équipes est de résorber le retard des affaires en cours, pour ensuite pouvoir mener les bonnes pratiques : suivi et la communication.

La CGL confirme effectivement que la communication des équipes de proximité aux locataires n'est pas adéquate, au moins à Aubagne et Marseille (malgré les renforts remarquables), créant du ressentiment envers le bailleur, à cause des problèmes d'ascenseur notamment.

7. QUESTIONS DIVERSES

L'ensemble des participants se met d'accord sur la date du prochain CCL, fixée au 03 décembre 2024 à 14h00.

L'AFOC souhaite que soit abordé lors de cette prochaine séance le sujet du déploiement du tri sélectif sur l'ensemble du patrimoine 3F SUD.

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