

## **Conseil de Concertation Locative**

### **Compte-rendu de réunion du 22 juin 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**

1. Approbation du compte-rendu du CCL du 13/04/2020
2. Stratégie envisagée pour les travaux 2021
3. Suivi des locataires en fragilité économique
4. Etat d'avancement des régularisations de charges
5. Questions diverses

## 1. Approbation du compte-rendu du CCL du 13 avril 2021

Le compte rendu est validé par l'ensemble des représentants des locataires.

## 2. 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, en fin d'exercice, un compte-rendu des travaux programmés les plus importants, pour suivi.

## 3. Adaptation des logements au handicap et vieillissement, présentation par le Pôle Développement Social

Gabriel MARCHAND présente la note de procédure d'adaptation des logements et les 2 problématiques rencontrées sur le parc 3F Sud :

- Adaptation au vieillissement, représentant la majorité des travaux d'adaptation
- Adaptation au handicap, travaux minoritaires, plus techniques

L'année pilote 2020 ayant été perturbée par la situation sanitaire, les objectifs ont dû être revus à la baisse – sur le budget initial prévu de 43 000 €, seules 6 adaptations ont pu être réalisées.

Mais les freins identifiés pendant cette année pilote contrariée ont permis la construction d'une procédure plus simple et rapide à mettre en œuvre.

C'est la procédure présentée et appliquée aujourd'hui par le PDS, basée sur 2 critères de recevabilités principaux :

- Liés à la personne (65 ans mini ou handicap moteur)
- Liés au logement (typologie et étage adaptés sinon échange favorisé)

Après l'étude de recevabilité et selon les situations, 3F Sud fait appel à des spécialistes ergothérapeutes indépendants ou de l'AMDPH pour la meilleure adaptation.

L'AMDPH peut également être sollicitée pour prise en charge de certains travaux, tout comme la CARSAT (convention signée à l'été 2020, engagement de 30 logements sur 2 ans). 3F Sud réalise toutefois des travaux d'adaptation sur fonds propres chaque année.

1 Commission d'Adaptation par trimestre avec 1 membre du PDS, 1 membre de la DPV et le ou la responsable de l'agence concernée.

En réponse à la question de l'AFOC, le temps de traitement des nombreux dossiers, actuellement et en raison du retard accumulé en raison de la crise, est de 6/7 mois. A terme, l'objectif est de réduire ce délai à 3/4 mois.

En réponse à la demande de l'ADEIC, il n'est pas prévu de communication maintenant aux locataires quant aux opportunités d'adaptation des logements, afin de ne pas faire face à une vague de demande qui viendrait grossir encore les dossiers préexistants, et les délais de traitement en conséquence.

Le PDS recense et étaye la base de données des logements adaptés 3F SUD, en lien avec la gestion locative.

Depuis fin 2019, 54 demandes traitées (33 accords, 21 refus), dont 20 financements par la CARSAT et 4 par la MDPH.

En 2020 : 6 adaptations réalisées

En 2021 : 8 réalisées, 3 en cours et 20 en attente de validation  
44 demandes en attente d'examen

Outre l'adaptation des logements, l'ensemble des missions du Pôle Développement Social et Innovation pourra faire l'objet d'une présentation lors d'un prochain CCL.

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

A ce jour, encore 20 ESI (ex-IMED) doivent être régularisés sur 2018, ce qui devrait être achevé fin août.

Sur 2019, 172 dossiers traités (47% d'avancement), restent donc 193, dont 77 en cours.

Traitement complexe des charges Logeo 2019 car utilisation de 2 outils.

Neolia a continué à payer des factures en 2019, nous n'avons pas les factures sur les dossiers de charges. Transfert de ces factures en cours mais fastidieux.

Sur 2020, 67 dossiers régularisés sur 378 (avancement 18%), dont 54 en cours. La grande difficulté est sur le patrimoine ex-Neolia, pour lequel il peut y avoir plusieurs syndics sur 1 ESI. Ainsi, sur 143 copropriétés, 243 relevés de syndic sont à examiner.

A savoir que 39% des ESI 3F Sud sont en copropriété et un nombre conséquent d'AG n'ont toujours pas eu lieu, du fait de la désorganisation des syndics due à la crise sanitaire.

Pour information, la sortie du syndic GAUDEMARD, défaillant, est en cours sur une dizaine de copropriétés ex-Logeo.

#### 5. Méthodologie du contrôle des charges

Delphine BARISIC laisse la parole aux représentants des locataires quant à leurs souhaits unanimes :

- Synthèse des charges : Veiller à indiquer les rubriques de charges correspondantes
- Synthèse à adresser avant le contrôle sur site, lors de la prise de rdv
- Classer les pièces comptables en rapport à la synthèse
- Si OD partielle, justification de la facture et du calcul de l'OD
- Surligner les OD sur la fiche de synthèse en les reliant à la facture concernée pour une lecture rapide
- Présenter la totalité des index relevés par rapport à la facturation Concessionnaire
  - Divisionnaires locataires (Consommation totale)
  - Divisionnaire Général
  - Espaces verts ou locaux VO, si existant
  - Compteurs de chantier, si travaux dans l'année
- Installation d'eau chaude collective : détailler la consommation en m3 du réchauffement (réflexion sur un mode de présentation à présenter dans un prochain CCL)
- Installation de chauffage collectif : Idem eau chaude collective ci-dessus

Au prochain CCL :

- Voir le pourcentage de relève en TELERELEVE / MECANIQUE
- Identifier les ESI sans comptage avec répartition de l'eau à la surface du lgt
- Les chaufferies sont-elles munies d'un comptage EDF spécifique ?

### **Objectif à atteindre 2022 /2023**

Fiche ESI reprenant :

- le nb de lgt,
- de nb bâtiments,
- les étages,
- les équipements techniques (l'ascenseur, les compteurs, chaudières..... provenant de la base ULIS)
- les tantièmes de copropriétés (tableau EDD)

Facture respectueuse de la part R et NR (main d'œuvre et fournitures)

Electricité :

Contrat ENGIE en 2021, un travail de « repérage » des points de livraison est en cours pour une meilleure identification sur les factures

## **6. Questions diverses**

La prochaine séance du CCL sera fixée ultérieurement par échange de mails, mais aura lieu avant le prochain conseil d'Administration du 15 octobre.