

Représentants Orvitis : C. BERION, D. SAUNOIS, D. LATOUCHE, H. LHAMRI, V. LAGNIER

Représentants des associations de locataires :

CNL 21 : L. DAMIZET, P. MASSON, R. MONNERET,

AFOC21 : Ch. MULLER (excusé)

CSF H. DJAMA IDLEH, B. BERTHE

UFC Que choisir : P. GUILLE, Ch. MOCCOZET (excusé), S. BARONI (excusée),

CLCV : D. DEMEY (absent)

Rédacteur : V. LAGNIER

1/ Information sur la mise à jour du PSP / Présentation H. LHAMRI

Le PSP donne les grandes tendances sur les 10 prochaines années. Il intègre des données sur l'accessibilité et la décarbonisation.

D'ici 2030 Orvitis ne disposera plus de bâtiments en étiquette énergétique E/F/G.

La mise à jour sera finalisée pour la fin d'année 2024.

Les représentants des locataires seront associés à la mise à jour du PSP à la rentrée de septembre. Une demi-journée sera programmée pour expliquer la méthodologie suivie pour procéder à la mise à jour et un exercice pratique sera réalisé sur site.

Les 2 dates proposées (17/09 et 24/09) ne sont pas retenues (indisponibilités associations).

De nouvelles dates vont être proposées d'ici fin août.

2/ Projet de modification du système de chauffage à CHATILLON SUR SEINE, VITTEAUX et SAULIEU / Présentation H. LHAMRI

Les patrimoines concernés :

- CHATILLON SUR SEINE, 301 à 318 rue Claude Debussy,
- SAULIEU, 33 à 45 rue des Fourneaux
- VITTEAUX, 1 à 3 lotissement Saint Vincent, 5 lotissement Saint Vincent

Proposition : Il est proposé de basculer la totalité des logements en chauffage individuel, en déconnectant la totalité des logements et en installant des radiateurs plus performants.

Les installations de chauffage mixte, avec chauffage de base en dalle par résistances (et complément par radiateurs), se dégradent. Certains logements ont dû être déconnectés du système et n'ont pas subi d'augmentation des charges de chauffage.

Des réunions locataires seront organisées début juillet 2024, afin d'expliquer les modalités d'évolution du système et l'impact sur les charges.

La mise en place d'accompagnement des locataires, lors de la prochaine saison de chauffe (à voir avec ENEDIS/EDF), sera étudié.

3 associations présentes : 3 avis favorable

3/ Régularisation des charges 2023 et acomptes prévisionnels des charges 2024

/ Présentation D. LATOUCHE

Présentation de l'évolution des différents postes de charges entre 2022 et 2023 pour 100 euros de charges. Le Coût moyen annuel par logement des charges locatives passe de 1 217 € en 2022 à 1 291 € en 2023.

Les baisses constatées :

- Les espaces verts, moins 17% en raison de prestations non réalisées,
- La robinetterie, moins 18% suite à l'intégration de prestations dans le marché multiservices.

Régularisation des charges 2023 : solde créditeur moyen de 29 €/ locataire.

27% des locataires ont eu un solde de régularisation de charges facturé.

Focus sur les bâtiments éco-rénovés : des écarts toujours à la baisse entre le poste chauffage avant travaux et après travaux.

Le bouclier tarifaire a été versé uniquement sur le 1^{er} semestre 2023. Le second semestre n'est pas encore versé. Il fera l'objet d'un remboursement (avis de paiement) ou d'une régularisation sur 2024.

Provisions 2024 :

Dès le mois de janvier 2024, les provisions de charges ont été augmentées pour tenir compte de l'augmentation du prix du gaz fixé dans le contrat conclu pour l'année 2024.

Coût TTC du combustible en 2024 : 94 €/MWh (marché 2024) / 2023 : 52 €/MWh / 2025 : 83 €/MWh

Les provisions ont été réajustées au plus juste, afin de limiter au maximum les hausses. 45 % des locataires ont une provision qui augmente entre 0 et 9 €/mois (avec une moyenne de + 1 € par mois).

Seuls certains immeubles en copropriétés connaissant des régularisations de charges conséquentes. Orvitis ne maîtrise pas les charges sur ces patrimoines.

Retour sur les chèques énergie : Seulement 28 chèques énergies ont été positionnés sur les comptes locataires. Cette possibilité a été récemment mise en place pour les bailleurs, mais les chèques énergies sont aujourd'hui principalement affectés aux fournisseurs d'énergie (en automatique).

Les associations sont invitées à être le relais d'information auprès des locataires.

4/ Information locataires sur la qualité de l'eau / Présentation D. LATOUCHE

Pour répondre aux dispositions de l'ordonnance du 22 décembre 2022 (transposition de la Directive Eau potable) Orvitis a communiqué une information sur l'avis de paiement début 2023.

Désormais, pour permettre aux locataires de consulter à tout moment la qualité de leur eau, un lien avec le site du service public concerné, est disponible depuis orvitis.fr (rubrique : je suis locataire / loyers – paiement).

Une information sera communiquée aux locataires sur l'avis de paiement du mois de juin 2024.

5/ Information sur le marché ménage / Présentation D. SAUNOIS

Information sur la mise en place d'un nouveau marché ménage avec deux dates de démarrage début mai / début juin selon les secteurs (11 lots au total), avec des nouveaux attributaires.

Les prestataires : ATALIAN / PLD / L'ENTRETIEN PLD / ABER PROPLETE / PROMUT DIJON / PROMUT CHATILLON

L'évolution dans la politique d'entretien : un passage par semaine, pour l'ensemble du parc locatif. Sur les sites « sensibles », une évaluation du coût sera faite pour ajouter un passage supplémentaire.

Pour accompagner le déploiement de ce nouveau marché, une communication a été faite aux locataires : campagne MAIL / SMS + affichage, pour les informer et les sensibiliser sur le respect des parties communes.

Orvitis porte une vigilance accrue sur la mise en place du nouveau marché. Des points hebdomadaires sont réalisés en agence et des points sont faits tous les 15 jours par la Directrice Clientèle avec les prestataires.

A la demande des associations, un support sera transmis aux associations précisant le détail des prestations de ménage.

6/ information sur l'enquête SLS - OPS 2024 / Présentation D. SAUNOIS

Rappel du cadre réglementaire et des locataires concernés.

Présentation du calendrier de lancement des enquêtes SLS/OPS et cadencement des actions réalisées (relances, mises en demeure, facturations en cas de non-réponse).

Au 31/05/2024, 215 locataires ont un SLS facturés :

- 183 assujettis au regard de leurs ressources et de la composition familiale (128 en 2023, 141 en 2022) pour un montant total de facturation (assujettis + application d'un SLS maxi) de 30 957 €.
- 32 SLS maxi pour non réponse à l'enquête (42 en 2023, 65 en 2022), soit un montant de facturation total de 17 137 €.

7/ Bilan du Plan de Concertation Locative année 2023

Présentation par chacune des 3 associations présentes (SUFC QUE CHOIR, CNL21, CSF), de leur bilan d'activité pour l'année 2023.

Présentation (V. LAGNIER) du bilan du plan de concertation locative Orvitis pour 2023 :

Budget alloué aux associations, objets des réunions des Conseils de Concertation Locative 2023, bilan des concertations locatives engagées en 2023 (projets des travaux d'éco-rénovation, relogements, projet de campagne de renouvellement des DAAF, projet d'autoconsommation collective).

Le bilan du plan de concertation locative 2023 a conduit Orvitis à proposer la conclusion d'un avenant au PCL.

8/ Actualisation du Plan de Concertation Locative 2023-2027 - Projet d'avenant n°1 au Plan de Concertation Locative 2023-2027 / Présentation D. SAUNOIS

M. BERION précise qu'il s'agit de venir apporter certaines précisions aux dispositions du PCL en vigueur, concernant ses modalités de révision et les aspects de la concertation locative relevant du champ de la confidentialité.

L'objectif : échanger, dans de bonnes conditions, sur les sujets abordés avec les représentants des locataires, dans le cadre du CCL.

L'avenant est remis aux associations présentes pour étude.

Orvitis reviendra vers les associations, pour envisager les suites à donner.

M. BERION remercie les participants pour leur présence et leur participation.

Date commission d'évaluation des fournisseurs : jeudi 10/10/2024

Date du prochain CCL : le mardi 22/10/2024

