

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

Représentants des associations de locataires :

CNL 21 : L. DAMIZET, P. MASSON, R. MONNERET (excusé),

AFOC 21 : Ch. MULLER (excusé),

CSF 21 : H. DJAMA IDLEH (absent), B. BERTHE

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

CLCV : D. DEMEY

Rédacteur : V. LAGNIER

Introduction de la réunion :

Il est rappelé que les documents présentés lors du CCL ne sont pas tous divulguables.

Pour tenir compte de l'utilisation d'un document du CCL d'Orvitis, dans une publication média de décembre 2023, une actualisation du Plan de Concertation Locative interviendra d'ici le second semestre 2024.

1/ Information sur le marché de fourniture de gaz

Présentation par H. LHAMRI.

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

Pour 2025, une baisse des charges liées au chauffage est annoncée, liée à la conclusion d'un nouveau contrat pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2027 (100 €/an en moyenne pour les logements concernés).

Un travail est engagé sur la décarbonisation avec recherche d'alternatives (chaufferies bois, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques,). Les données sont intégrées dans le PSP.

Pour l'année 2023, la régularisation des charges est en cours.

2/ Mon Agence En Ligne – MAEL

Présentation par D. SAUNOIS.

Présentation du nouveau portail MAEL, à destination des locataires, mis en service le 6 février 2024. Plus de 50 % de locataires sont d'ores et déjà inscrits.

MAEL est un outil digital, qui vient en complément des équipes de proximité.

Les services disponibles : paiement loyer, dépôt attestation d'assurance, demandes techniques pour le logement ou la résidence, informations générales dans « flash info », informations spécifiques à la résidence dans tableau d'affichage MAEL .

Les demandes formulées depuis MAEL, sont reconstruées par le SRC, affectées et traitées en conséquence.

Une application mobile MAEL sera disponible au cours du second semestre 2024.

3/ bilan financier UNICIA

Présentation par D. SAUNOIS.

UNICIA a installé un centre d'appels à MARSANNAY LA COTE, depuis quelques mois.

La qualité de service de leur SRC s'est améliorée.

Il ressort de l'enquête de satisfaction réalisée mensuellement par le prestataire externe (AVISO), un taux de satisfaction 80 %, en progression depuis début 2023.

L'activité d'UNICIA sur l'année 2023 :

- Plus de 30 000 appels.
- 14555 Interventions de dépannages
- 37465 pièces remplacées, dont 33672 pièces au titre du décret des charges locatives

Le bilan financier du contrat multiservices pour 2023 :

Coût du P2 récupérable par logement pour UNICIA (dépannages et visites entretien) : 179,30 €

Financement du P2 récupérable (Orvitis 51 € – locataires 112,44 €) : 163,44 €

Soit un delta de 15,86 € (TTC) entre financement du P2 et coût réel du P2

Les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre du contrat UNICIA et autres contrats :

- des problèmes de main d'œuvre et de formation des équipes de techniciens,
- un allongement des délais d'intervention en cas de commandes des pièces détachées pour certains équipements.

Un rendez-vous est à fixer, pour une visite « en immersion » des associations, au SRC d'Orvitis et UNICIA.

4/ Renouvellement des DAAF

Présentation par M. BERION

La réglementation DAAF (Loi ALUR du 24 mars 2014) définit le partage de responsabilités entre le bailleur et le locataire :

- La responsabilité du bailleur : les DAAF ont été installés par Orvitis sur la période 2014 – 2015. Pour les logements mis en location, Orvitis s'assure du bon fonctionnement du DAAF lors de l'EDL entrant et de son remplacement si nécessaire.
- La responsabilité du locataire : au cours du bail, le locataire veille au bon fonctionnement du DAAF, à l'entretien et si nécessaire, à son renouvellement.

Il est nécessaire de renouveler les DAAF, qui ont atteint leur durée de vie (de 10 ans).

Orvitis propose la conclusion d'un accord collectif départemental avec les associations, pour renouvellement des DAAF, sur l'ensemble du patrimoine, avec facturation au locataire de la fourniture du DAAF (22,80 € TTC).

La maintenance des DAAF sera assurée par UNICIA (DAAF avec garantie).

Orvitis demande le positionnement des associations, dans le cadre du CCL :

4 associations présentes : 2 avis favorables (CNL21 et UFC QUE CHOIR) et 2 avis défavorables (CLCV et CSF dont le président non présent est consulté en séance par SMS par le membre présent représentant de l'association)

Au regard des résultats, une consultation des locataires ne sera pas engagée et il sera fait un rappel des responsabilités bailleur / locataires.

5/ Projet de déconstruction – reconstruction à BEAUNE, rue des Prévollés

Présentation par S. BOYER.

Le projet porte sur la déconstruction de 60 logements et la reconstruction de 75 logements.
L'état technique du patrimoine (PSP) → obsolescence.

Le coût de la déconstruction : 1 260 000 €, soit 21 000 €/logement.

Un projet en 3 phases :

1/ déconstruction de 6 pavillons accolés et reconstruction d'environ 20 logements.

2/déconstruction des 6 autres pavillons accolés et de l'immeuble et reconstruction de 30 logements environ.

3/construction d'un immeuble de 15 logements environ, et viabilisation d'un nouveau cheminement (voirie), par Ville de BEAUNE.

Des relogements vont être réalisés, avec un accompagnement individuel des locataires et la prise en charge des frais liés au relogement.

Le calendrier prévisionnel du projet :

- Délibération CA 16/03/2023
- CCL : 21/03/2024
- Présentation du projet aux habitants : mai-juin 2024
- Démarrage de la 1^{ère} phase : septembre 2024

Les associations sont invitées à émettre un avis sur le projet :

4 associations présentes : 4 avis favorables

6/ Projet de déconstruction – reconstruction à BEAUNE, rue des Ares Cautains

Présentation par S. BOYER

Le projet porte sur la déconstruction de 52 logements collectifs et la reconstruction.

L'état technique du patrimoine (PSP) → la réhabilitation des habitations n'est pas envisageable (clos et couvert).

Le coût de la déconstruction : 982 000 €, soit 19 000 €/logement.

Le projet est en suspens depuis plusieurs années, avec la Ville de BEAUNE. Le terrain pressenti pour la reconstruction, situé à proximité (terrain agricole) est non constructible (PLU révisé).

Un projet en 2 phases :

1/ Déconstruction de 20 logements avec reconstruction.

Début des travaux de construction au 1^{er} trimestre 2026 → fin des travaux au 3^{ème} trimestre 2027.

2/ Déconstruction des autres 32 logements avec reconstruction.

Début des travaux de construction au 4^{ème} trimestre 2027 → fin des travaux au 1^{er} trimestre 2029.

Des relogements vont être réalisés, avec un accompagnement individuel des locataires et la prise en charge des frais liés au relogement.

Le calendrier prévisionnel du projet :

- Délibération CA : 01/02/2024
- CCL : 21/03/2024
- Délibération Conseil Municipal : avril-mai 2024
- Présentation du projet aux habitants : mai-juin 2024

Le diagnostic de l'état des logements :

Des visites techniques ont été réalisées dans les logements.

Les pathologies relevées sont identiques pour tous les logements, avec des logements parfois en mauvais état d'entretien.

Une synthèse sera présentée prochainement (en interne), pour validation d'un bouquet des travaux à réaliser en priorité.

Une rencontre est prévue avec la municipalité d'ici 15 jours pour s'accorder sur le projet.

Les locataires seront rencontrés au printemps.

Les associations sont invitées à émettre un avis sur le projet :

4 associations présentes : 4 avis favorables

7/ Point sur les relogements

Présentation par D. SAUNOIS.

Les relogements terminés à CHATILLON SUR SEINE.

Il reste 2 relogements à réaliser à SAULIEU.

8/ Restitution de l'enquête consolidée des locataires entrants 2023

Présentation par D. SAUNOIS.

337 nouveaux locataires répondants / 1167 nouveaux locataires, entrés en 2023.

La satisfaction globale est de 86,6 %, avec un bon niveau de satisfaction, stabilisé, sur tous les points évalués.

Les pistes d'amélioration identifiées :

- Répondre aux attentes de réponse des locataires à la suite des signalements, sur la résidence, les travaux locatifs
- Valoriser certains services clefs (UNICIA, Eco-gestes, espace en ligne, visite de courtoisie) ou standards de relocation (nouvelle serrure, économiseurs d'eau ...)
- Accompagner le futur locataire par une meilleure information sur le descriptif du logement et de la résidentiel, quand la visite ne peut avoir lieu,
- Garantir la propreté (point de vigilance) / équipements du logement et leur fonctionnement.

L'ordre du jour du CCL est épuisé.

Date du prochain CCL : le 20/06/2024