

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE PATRIMOINE COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 01 OCTOBRE 2024

Direction des Ressources
Locatives et du Numérique
H. BOURGOIN
Téléphone 03 83 17 55 48

Etaient présents :

Représentants des associations de locataires :

C.L.C.V.: Mr MICHEL
Mme CUNIN
Mme GRUY
Mr JAGER (secrétaire de séance)
Mr LIBERT
Mme CALORE
Mme CLEMENT

C.G.L.: Mme CAMUS
Mme BERSWEILER
Mr GUERBER

Représentants de mmH : Mr BOURGOIN
Mme BIRON
Mme MANSION
Mme PARISSET
Mme RUP

Destinataires : Les participants

I – APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CCL PATRIMOINE DU 04 JUIN 2024

Les remarques formulées par Monsieur Libert ont été intégrées au compte rendu du Conseil de Concertation Locative Patrimoine du 04 juin 2024 qui est approuvé en séance à l'unanimité.

II – CONSEIL DE CONCERTATION EXTRAORDINAIRE

Nous informons les membres des associations présents qu'un Conseil de Concertation Locative Patrimoine extraordinaire se tiendra dans les locaux de mmH le 19 novembre 2024 à 10h30 en lieu et place de celui initialement prévu le 29 novembre 2024.

III – POINT D'ETAPE BUDGETAIRE DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE 2024

mmH fait un point des budgets 2024 consacrés aux CCL (budget fonctionnement et budget associatif) ainsi que des différentes dépenses.

Suite à la signature de l'avenant n°1 au Plan de Concertation Locative 2023-2025 et de l'annexe financière 2024 intégrant la revalorisation du coût au logement à 2.10 €. Le budget annuel global des CCL, au titre de l'année 2024 s'élève à 30 087 €, il se décompose en deux grandes parties :

- ✓ Le budget de fonctionnement (subventions annuelles/formations et indemnisation des représentants de locataires) correspondant à 80 % du budget global, soit 24 070 €.
 - ⇒ A la date du CCL, le budget global restant s'élève à 4 398 €
- ✓ Le budget associatif correspondant à 20 % du budget global, soit 6 017 € pour soutenir les projets de quartier, les actions d'information et de sensibilisation.
 - ⇒ A la date du CCL, trois projets ont été engagés par la CLCV dont deux projets initiés par la CLCV de Champigneulles intitulés « Bienvenue en bas de chez nous » et « le Jardin des abeilles » et un projet de jardin partagé porté par la CLCV de Jarville, pour lesquels nous sommes dans l'attente des factures.

Par conséquent, aucune facture n'a été réglée à ce jour.

La CGL n'a pas encore présenté de demande au titre de l'année 2024.

Il est rappelé que mmH ne prend pas en charge les montants inscrits dans la rubrique « bénévolat » figurant dans les demandes financières.

En complément, mmH informe que la Direction Générale a décidé de ne plus facturer les charges locatives des locaux associatifs mis à la disposition des associations siégeant au sein des conseils de concertation locative. Cette mesure permettra aux associations de dégager des ressources supplémentaires pour déployer des actions en faveur des locataires.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : **⇒** Monsieur Libert demande si cet engagement concerne tous les locaux associatifs.

mmH : **⇒** seules les associations siégeant en Conseil de Concertation locative sont concernées par cette mesure.

CLCV : **⇒** Monsieur Jager indique que de nombreuses associations rencontrent des difficultés pour le paiement de leurs charges locatives.

mmH : **⇒** est régulièrement sollicité par des associations porteuses de projets pour lesquelles nous apportons notre soutien dès lors que ceux-ci sont en corrélation avec notre politique de développement social et urbain et qu'ils sont réalisés en faveur des résidents du parc mmH (ex : fêtes de quartier, fête des voisins, ...). A noter que dans le cadre des contrats de ville, les associations présentes dans les Quartiers Prioritaires politique de la Ville bénéficient également de ressources supplémentaires.

CLCV : **⇒** Monsieur Jager relève que les charges locatives de ces locaux seront payées par les locataires.

mmH : **⇒** il n'y aura aucune répercussion sur les locataires. mmH prendra à sa charge les dépenses de charges de ces locaux associatifs.

Nous rappelons qu'il s'agit d'un geste supplémentaire octroyé aux associations dans le cadre de notre partenariat.

CLCV : **⇒** Monsieur Jager demande si le reliquat du budget fonctionnement sera également reversé aux associations tel que cela se fait pour le budget associatif. Il indique que, à ce jour, le budget dédié à l'indemnisation des représentants de locataires est peu consommé.

mmH : ➔ Ce point ne fait pas partie des dispositions négociées dans le plan de concertation locative 2023-2025 ; par conséquent, aucun reliquat issu du budget de fonctionnement ne pourra être restitué aux associations.

Il est à préciser que le nombre de représentants des associations est important et que la plupart des Conseils de Concertation Locative sont à réaliser d'ici la fin de l'année : 3 CCL Territoire, 1 CCL Patrimoine et 1 CCL extraordinaire. Les principales dépenses sont donc à venir pour ce poste.

IV – POINT D'AVANCEMENT SUR LES OPERATIONS DE RELOGEMENT

Présentation des sites concernés par une opération de relogement, les éléments communiqués sont transmis à titre indicatif à la date de la réunion :

- ✓ Vézelise – Résidence Claire Leclerc – Quai du Brenon : 12 familles en attente d'un relogement, démolition prévue dans le courant du second semestre 2025
- ✓ Laxou les Provinces – Tour Franche Comté – 2 rue Victor Hugo : 22 familles en attente d'un relogement, démolition programmée dans le courant du second semestre 2025.
- ✓ Haussenville les Nations – 2/3 allée de Marken : 29 familles à reloger, démolition fixée dans le courant du second semestre 2025
- ✓ Longuyon – rue Jean Bécard – bâtiment les Glycines : 2 familles à reloger. La démolition est prévue dans le courant du 1^{er} semestre 2026
- ✓ Longuyon – rue Jean Bécard – bâtiment les Hortensias : 8 familles à reloger. La démolition devrait avoir lieu au cours du 1^{er} semestre 2027
- ✓ Vandoeuvre – 3/5 Jonquilles : les enquêtes de relogement ont débuté le 25 septembre 2024. Près de 90 % des locataires de ce site souhaitent être relogés sur Vandoeuvre. Démolition prévue sur le deuxième semestre 2025
- ✓ Vandoeuvre – 1 allée de Marken : les enquêtes de relogement sont réalisées depuis le 25 septembre 2024. Démolition programmée dans le courant du deuxième semestre 2025

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ➔ Monsieur Michel sollicite des explications sur les modalités d'organisation et sur le déroulement de ces opérations de relogement

mmH : ☺ les conseillères en accompagnement social réalisent les enquêtes de relogement à domicile afin de recueillir les souhaits de la famille et pour identifier d'éventuels besoins spécifiques (typologie, étage...). Les familles constituent un dossier de demande de mutation. Les conseillers commerciaux recherchent un logement en adéquation avec les souhaits et besoins de la famille en tenant compte des ressources et de la composition familiale, et en fonction de nos disponibilités.

CLCV : ☺ Monsieur Jager évoque la charte relogement et demande si mmH rembourse les frais inhérents à ces déménagements

mmH : ☺ a mis en place un guide de relogement spécifique pour chaque opération de relogement qui recense nos engagements vis-à-vis du locataire avec notamment la prise en charge du déménagement par une société spécialisée sans avance de frais pour le ménage, le remboursement des frais annexes sur présentation de factures (changements d'adresse, transferts de compteurs et de la ligne téléphonique...). Puis le transfert du dépôt de garantie de l'ancien logement sur le nouveau logement.

CLCV : ☺ Monsieur Jager évoque les difficultés de relogement sur le quartier des provinces à Laxou et demande si les ascenseurs de la Tour Franche Comté restent fonctionnels durant cette période pour les locataires en place et en attente d'un relogement

mmH : ☺ la problématique que nous rencontrons sur ce secteur résulte aussi des décisions patrimoniales d'un autre bailleur social majoritairement implanté sur la cité des Provinces à Laxou, également contraint de procéder à des relogements sans reconstitution d'une offre locative.

Les ascenseurs de ce bâtiment sont et restent opérationnels durant toute la période de relogement. A noter que dans la plupart des situations, les pannes d'ascenseur constatées résultent de dégradations volontaires.

CLCV : ☺ Monsieur Libert demande si des constructions sont programmées pour répondre aux besoins de logements sociaux sur la commune de Laxou dans le cadre de la loi SRU.

mmH : ☺ le nombre de logements sociaux demeure suffisant sur Laxou

CLCV : **⇒** Monsieur Libert souhaite savoir si le coût du m² des logements reste identique lorsque les locataires sont relogés sur une autre commune ou sur un programme neuf.

mmH : **⇒** étudie chaque situation de relogement, et prend en considération les ressources des locataires.

CLCV : **⇒** Monsieur Michel demande si nous proposons des relogements à titre provisoire

mmH : **⇒** ne pratique pas de relogements transitoires. Nos services proposent aux familles des solutions pérennes.

CLCV : **⇒** Monsieur Jager évoque les troubles de tranquillité résidentielle au 1 rue Edouard Lalo à Jarville, et sollicite un rendez-vous avec la responsable de l'agence de proximité

mmH : **⇒** ce site n'entre pas dans le périmètre des opérations de relogement, nos services ont connaissance des problématiques qui se sont installées dans ce bâtiment et pour lesquelles nous avons déjà déployé de multiples actions. Madame Alessandrini, responsable d'agence a convenu d'un rendez-vous avec Monsieur Jager le 11 décembre 2024.

V – PRESENTATION DE LA REGULARISATION DES CHARGES DE L'ANNEE 2023

Marie PARISET, responsable du service facturation & charges rappelle les modalités organisationnelles de la période de consultation des charges.

A l'issue de cette période, des délais de règlement ont été proposés aux locataires ayant une régularisation de charge débitrice supérieure à 150 €, étais entre 3 mois et 6 mois, ou modulable en fonction de leur capacité financière.

Cette année dans l'optique de simplifier le process, les locataires en prélèvement automatique présentant une régularisation débitrice de moins de 25 €, avec un solde de compte identique, ont été prélevés au même moment que le loyer.

Au cours de l'année 2023, mmH a mis en place deux fonds d'aide pour venir en aide aux foyers en difficulté par le biais d'une aide sur leur loyer ou d'une prise en charge d'une partie de leur régularisation des charges.

mmH a bénéficié d'un abondement financé par Action Logement à hauteur de 50% de sa participation sur le fonds SOL'AL pour la prise en charge d'une partie de la régularisation des charges de locataires en situation précaire.

Une évolution du dispositif « Fonds Energie » modifie les critères d'éligibilité et notamment concernant la prise en compte de nouvelles années de référence, la diminution des seuils pour apprécier la situation extrême, le renouvellement de l'aide sous conditions et

assouplissement des règles en cas d'impayé de loyer à compter du 1^{er} août 2024 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024.

Le fonds mmH reprend des critères similaires au fonds SOL'AL mais prend en compte des augmentations plus faibles ou des restes à vivre qui s'établissent entre 15 et 20 €.

Sur un total de 129 demandes, 16 fonds d'aide mmH d'un montant total de 9 500 € ont été attribués et 70 fonds Sol'Al ont été accordés pour 35 350 €.

Nous observons que les 5 principales dépenses de charges récupérables concernent :

- ✓ le nettoyage des communs (18.71 %)
- ✓ les ordures ménagères (14.89 %)
- ✓ l'eau (14.54 %)
- ✓ l'électricité (11.92 %)
- ✓ le chauffage collectif (8.30 %)

Les postes de charges qui ont enregistré une hausse par rapport à 2022 sont l'électricité, la taxe d'ordures ménagères, les espaces verts et l'eau froide individuelle.

A contrario, les postes « eau chaude, chauffage individuel, eau froide collective et nettoyage des communs » ont diminué par rapport à 2022.

Suite à la régularisation des charges nous avons appliqué une baisse des provisions sur charges pour plus de la majorité des locataires, tenant compte de la baisse prévisionnelle pour les coûts de chauffage et d'électricité de 2024, ce qui représente en moyenne une baisse de 5.61 %

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : **⇒** Madame Gruy demande des explications au sujet de la dénomination « consultation » ayant elle-même été confrontée à quelques difficultés pour consulter des factures.

mmH : **⇒** durant la période de consultation nous élaborons une organisation interne qui favorise la communication avec les locataires via plusieurs canaux. Les pièces comptables reçues par voie dématérialisée sont consultables sur ordinateur lors des rendez-vous fixés au siège ou en agence. Nous menons une réflexion sur l'accès aux factures dématérialisées pour les locataires.

CLCV : **⇒** Madame Cunin relève qu'un manque de communication a engendré des incompréhensions concernant notamment la périodicité des factures d'énergie

mmH : ☺ nous sommes également confrontés à cette problématique lorsque les fournisseurs nous adressent des factures qui se chevauchent sur deux périodes. Nous ne disposons pas à l'heure actuelle d'outils de contrôle pour détecter ou inventorier le nombre de factures reçues sur une période donnée compte tenu de la masse de factures que nous avons à traiter.

CLCV : ☺ Madame Cunin évoque la situation de locataires confrontés à des difficultés à la suite d'un accord verbal signifié pour le paiement échelonné de leurs charges.

mmH : ☺ des plans d'apurement sont proposés aux locataires ayant une régularisation des charges débitrice de plus de 150,00 € à l'issue de la période de consultation. Les plans d'apurement doivent être retournés au service recouvrement signés par le locataire. Nos services restent à la disposition des associations pour étudier la situation des locataires précédemment évoqués.

CLCV : ☺ Mme Cunin indique que des économies pourraient être réalisées sur l'électricité des communs car l'éclairage fonctionne en continu dans certains immeubles

mmH : ☺ nous avons engagé une réflexion sur ce sujet qui intégrera plusieurs paramètres dont la sécurité des locataires et les éventuelles contraintes techniques.

CLCV : ☺ Mr Guerber rejoint les propos de Mme Cunin, et note que la résidence Solatium à Vandœuvre-lès-Nancy est confrontée à cette problématique.

mmH : ☺ un nouvel outil intitulé «Web charges » nous permettra d'identifier les anomalies et d'analyser les consommations au bâtiment.

CLCV : ☺ Mr Jager relève que les provisions sont particulièrement élevées comparativement aux montants des dépenses

mmH : ☺ les provisions de charges sont maîtrisées

CLCV : ☺ Mr Libert indique que si mmH installait des chaudières plus performantes, les locataires pourraient sans doute réaliser des économies sur leurs dépenses d'eau, compte tenu des litres d'eau froide qu'il est nécessaire d'utiliser à perte avant d'obtenir de l'eau chaude, il s'agit bien là d'une piste de progrès à étudier pour maîtriser les dépenses de charges.

Mme Cunin ajoute qu'un travail pédagogique devrait être engagé pour sensibiliser les locataires aux gaspillages de l'eau, qui ne prennent conscience des m³ consommés qu'à réception de leur régularisation de charges alors que de bonnes pratiques pourraient leur permettre de réaliser de précieuses économies.

mmH : **⇒** procède depuis 2015 lorsque techniquement c'est possible au remplacement des chaudières par des chaudières plus économique dernière génération

CLCV : **⇒** Mr Jager souhaite obtenir le montant total des dépenses des provisions de charges

mmH : **⇒** Le montant des dépenses pour les locataires présents s'élevait à 12 906 993€ en 2024 pour 13 855 661€ de provisions versées, soit un solde créditeur de 948 668 € qui a été remboursé aux locataires concernés.

VI – TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE PRESENTATION DES TRAVAUX REALISES A AUDUN LE ROMAN ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

mmH a construit en 1978 l'ensemble immobilier situé rue Germaine Causier à AUDUN LE ROMAN constitué de 40 logements répartis sur deux bâtiments de 20 logements chacun, faisant l'objet d'une présentation et bénéficiant d'une réhabilitation énergétique.

La réhabilitation énergétique permettra d'améliorer le confort et la performance environnementale des logements et de réduire les dépenses de charges des locataires. Les principaux travaux sont énoncés ainsi que le coût moyen prévisionnel des travaux. Outre les améliorations de la performance énergétique, des travaux visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements qui sont également réalisés.

Les travaux réalisés au sein des bâtiments A et B permettront de passer d'une étiquette DPE F avant travaux, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » :

✓ étiquette C (130 kWhEP/m².an (CEP) et A 4 kgéqCO2/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 40 587.30 € HT, soit un coût total de 2 272 888 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 25 749 € HT, soit un coût total de 1 441 954 € HT.

Une réunion en pied d'immeuble s'est tenue le 17 septembre 2024 au cours de laquelle les travaux ont été présentés aux locataires.

La date de fin prévisionnelle des travaux est fixée à mars 2026.

Pour faire face aux investissements importants engagés par l'organisme, une revalorisation des loyers est nécessaire.

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place. Pour les nouveaux locataires entrant après la réhabilitation, le loyer sera de 5% en dessous du taux maximum de la convention

mmH a sollicité une subvention auprès du Conseil Départemental, d'un montant de 224 000 €.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : Monsieur Libert relève une similitude entre les travaux réalisés à Audun le Roman et à Piennes

mmH : construits à la même période, les immeubles concernés par cette rénovation situés à Audun le Roman et Piennes ont la même configuration ce qui explique que le bouquet de travaux réalisés est quasi similaire.

CLCV : Mr Michel indique que les locataires subiront une augmentation de loyer à laquelle viendra s'ajouter certainement l'augmentation de loyer annuelle, ce qui risque d'engendrer une hausse des impayés.

mmH : classé avec une étiquette F, ces bâtiments sont particulièrement énergivores et ont été exclus de l'augmentation annuelle des loyers depuis 2022. Les gains énergétiques obtenus après travaux permettront aux locataires de réaliser des économies.

CGL : Mme Camus constate que les travaux de rénovation énergétique reçoivent en général un écho favorable de la part des locataires lors de la présentation en réunion publique mais qu'ils ne prennent conscience de l'augmentation du loyer que lors de son application, ce qui aboutit parfois à un impayé.

CLCV : Mr Michel demande si la subvention du Conseil Départemental a déjà été perçue

mmH : **⇒** les subventions sont indiquées à titre informatif, mais à ce stade elles ne sont pas perçues, le versement intervient en général à la fin des travaux

CLCV : **⇒** Monsieur Michel demande si nous percevons d'autres subventions, et si nous sommes exonérés des taxes foncières

mmH : **⇒** pour cette opération, nous ne percevrons pas d'autres subventions. S'agissant des exonérations liées à la taxe foncière, nous n'en sommes pas exonérés mais nous bénéficions de dégrèvements à hauteur de 25 % en fonction de la nature et du montant des travaux (ex : changement des menuiseries extérieures, isolation de la toiture...)

CLCV : **⇒** Mme Cunin a constaté que certains locataires qui ne perçoivent plus les APL cherchent à quitter leur logement.

mmH : **⇒** Le taux de loyers de ce site est inférieur de 17.9 % par rapport au plafond de la convention APL., alors que la moyenne mmH est de 7 %. A l'issue de ces travaux, les loyers resteront inférieurs au plafond APL

CLCV : **⇒** Mr Libert relève que si les locataires de ce site n'ont pas subi d'augmentation de loyer eu égard au classement énergétique cela résulte du fait que les bâtiments n'étaient pas aux normes et que ces travaux de mise en conformité incombent au bailleur.

mmH : **⇒** lors de sa construction en 1978, ce bâtiment répondait aux normes de performance énergétique. Aujourd'hui, le bailleur est tenu d'engager des travaux pour se conformer aux évolutions réglementaires et environnementales. mmH a fait le choix de ne pas augmenter les loyers des bâtiments avec une étiquette énergétique F et G alors que la réglementation le lui permettait.

CLCV : **⇒** Mme Gruy relève que les locataires ont certes été exonérés de l'augmentation des loyers durant deux années mais en parallèle les dépenses de charges ont été plus conséquentes compte tenu du classement énergétique de ce bâtiment.

mmH : **⇒** comme précité, le taux de loyer de ce bâtiment est bien inférieur à la moyenne

CLCV : **⇒** Mme Gruy rappelle que les associations souhaitent être concertées sur ces travaux en amont et à ce jour cette requête reste sans réponse

mmH : **⇒** la Direction de l'immobilier a pris en compte cette sollicitation, des réflexions organisationnelles doivent être menées en interne au préalable

CLCV : **⇒** Mme Gruy demande si mmH profite de la réalisation de ces travaux pour mener une enquête auprès des locataires en place sur d'éventuels besoins d'aménagement spécifiques et notamment en raison du vieillissement de la population.

mmH : **⇒** l'étude n'est pas réalisée en tant que telle. Certains sites sont aménagés pour les séniors, cela dépend également du diagnostic du parc social et de l'état d'occupation du site. Des aménagements sont prévus pour certaines résidences lors du montage du dossier et d'après le diagnostic social qui a été réalisé. Nous orientons également nos occupants vers des résidences plus adaptées en termes de service et de commodités. mmH ne peut pas aménager tous les logements en fonction des désideratas.

CLCV : **⇒** Mr Michel souhaiterait disposer du montant des économies réalisées sur les opérations de rénovation énergétique dans le collectif

mmH : **⇒** en prend note

CLCV : **⇒** Mr Libert demande si mmH a sollicité ou bénéficie d'aides des fonds européens.

mmH : **⇒** pour ce programme, nous ne bénéficions pas de subvention du FEDER

mmH : **⇒** demande l'avis aux associations sur la proposition d'augmentation des loyers

CLCV : **⇒** est contre l'augmentation

CGL : **⇒** est contre l'augmentation

VII – TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE PRESENTATION DES TRAVAUX REALISES A PIENNES ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

mmH a construit en 1980 l'ensemble immobilier faisant d'une présentation et bénéficiant d'une réhabilitation énergétique est situé rue Pierre Potier à PIENNES. Il est constitué de 32 logements répartis sur deux bâtiments de 16 logements.

La réhabilitation énergétique permettra d'améliorer le confort et la performance environnementale des logements et de réduire les dépenses de charges des locataires. Les principaux travaux sont énoncés ainsi que le coût moyen prévisionnel des travaux. Outre les améliorations de la performance énergétique, des travaux visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements qui sont également réalisés.

Les travaux réalisés au sein des bâtiments A et B permettront de passer d'une étiquette DPE F avant travaux, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » :

✓ étiquette C (112 kWhEP/m².an (CEP) et A 5 kgéqCO₂/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 43 587.50 € HT, soit un coût total de 1 394 800 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 26 835 € HT, soit un coût total de 858 730 € HT.

La date de fin prévisionnelle des travaux est fixée à mars 2026.

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place. Pour les nouveaux locataires entrant après la réhabilitation, le loyer sera de 5% en dessous du taux maximum de la convention.

mmH a sollicité une subvention auprès du Conseil Départemental, d'un montant de 128 000 €.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

mmH : ☺ demande l'avis aux associations sur la proposition d'augmentation des loyers

CLCV : ☹ est contre l'augmentation

CGL : ☹ est contre l'augmentation

VIII – POINT SUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES LIVREES EN 2024 ET SUR LE PREVISIONNEL 2025

Présentation des 163 constructions neuves livrées en 2024 :

♦ **MAIDIERES - Les Clos des Bergeries :**

➔ Construction de 18 logements collectifs 2 résidences de 9 logements

♦ **MOINEVILLE - Résidences Les Champêtres 8, rue Michel Dinet**

➔ Construction de 17 logements collectifs

♦ **BLAINVILLE SUR L'EAU - Les Terrasses de Théodore 4, rue des Ecoles**

➔ Construction de 20 logements collectifs à destination des séniors - 2 locaux associatifs - 1 salle communale

- ♦ **NEUVES MAISONS** Impasses Bernadette Bour / Joséphine Baker
 - ➔ Construction de 38 logements collectifs dont 30 à destination des séniors et 4 pavillons à destination des séniors également
- ♦ **VAL DE BRIEY** - Résidences Les Hauts du Lac 9B et 9C, avenue de la République
 - ➔ Construction de 46 logements collectifs
- ♦ **TOMBLAINE** - Résidence La Strada + Maison des Solidarités pour le compte du Conseil Départemental allée, Isabella Andreini
 - ➔ Construction de 20 logements collectifs

Programmes en cours de réalisation - réceptions prévisionnelles 2025 :

- ♦ **MALZEVILLE** - Résidences Le Robinier 10 et 12, rue des Sorbiers
 - ➔ 38 logements collectifs
- ♦ **REHON** - Le Clos des Vanniers 3C et 3D, rue des Saules
 - ➔ 34 logements collectifs dont 22 à destination des séniors
- ♦ **LONGWY** - Le Clos de la Briqueterie rue du Clos de la Briqueterie
 - ➔ 20 logements individuels

Constructions neuves à l'étude 384 logements :

- ♦ **LONGUYON** - rue Jean Bécard / **24 logements collectifs** dont 12 à destination des séniors
- ♦ **VEZELISE** - rue Notre Dame / **30 logements collectifs** et 2 salles communales
- ♦ **AUBOUÉ** - rue de Metz / **37 logements collectifs** dont 27 à destination des séniors
- ♦ **NEUVES MAISONS** - rue Jules Ferry / **14 logements collectifs** « Passifs » à destination des séniors + restaurant scolaire et bureaux de Poste pour la Commune
- ♦ **VANDOEUVRE** - rue Sainte Barbe / **14 logements collectifs** « Passifs »
- ♦ **BACCARAT** - rue de Verdun / **24 logements collectifs** dont 14 à destination des séniors et **10 logements individuels**
- ♦ **VARANGEVILLE** - rue Victor Hugo / **40 logements collectifs**
- ♦ **VILLERS LES NANCY** - avenue Paul Muller / **56 logements collectifs** dont 22 à destination des séniors
- ♦ **VANDOEUVRE** - Ecoquartier Biancamaria / **23 logements collectifs** / VEFA Elithis
- ♦ **NOMENY** - route de Nancy / **9 logements locatifs** + caserne de gendarmerie
- ♦ **LAXOU** - rue de Franche Comté / **42 logements collectifs**
- ♦ **PONT A MOUSSON** - chemin de la Corderie / Pension de famille comprenant **25 logements collectifs** « Passifs »
- ♦ **NANCY** - rue de la Monnaie / **21 logements collectifs**

♦ VILLERUPT - rue de Riesa / 15 logements collectifs

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ☺ Monsieur Libert demande si les communes sont parties prenantes dans les décisions qui sont prises concernant les logements séniors

mmH : ☺..travaille en concertation avec les Mairies et le Conseil Départemental

CLCV : ☺ Monsieur Michel demande des explications sur les caractéristiques des logements passifs

mmH : ☺ les constructions passives désignent un bâtiment dont la consommation énergétique au mètre carré est très basse, pour permettre de limiter au maximum les besoins en chauffage, limitant de fait les factures énergétiques. Elles bénéficient d'une forte isolation. Ces constructions sont soumises à la réglementation environnementale française en vigueur.

CLCV : ☺. Monsieur Libert souhaite connaître le delta entre les démolitions et les nouvelles constructions de logements en 2024 compte tenu du manque importants de logements sociaux en Meurthe-et-Moselle

mmH : ☺. le patrimoine actuel de mmH représente 14 400 logements, les opérations de démolitions et de constructions neuves sont inscrites dans notre plan stratégique patrimonial établi sur 10 ans, et sont planifiées sur toute la période, ce qui représentera 1 000 logements sociaux supplémentaires.

CGL : ☺. Madame Bersweiler demande s'il s'agit de logements sociaux ou de logements intermédiaires

mmH : ☺. il s'agit de logements sociaux

CLCV : ☺. Monsieur Libert demande si les espaces verts seront conformes aux photos présentées

mmH : ☺. Les photos des espaces verts présentées sur ces esquisses sont transmises par les architectes et ne sont pas contractuelles. Des espaces verts seront créés mais à ce stade il n'est pas possible de préciser la nature des essences d'arbres qui seront plantées.

IX - Questions diverses

CGL : Monsieur Guerber témoigne que des personnes extérieures à la résidence Solatium utilisent les emplacements de stationnement des locataires, ou bloquent la sortie des véhicules des résidents, et souhaiterait que mmH remédie à cette problématique récurrente en installant une barrière automatique ou manuelle

mmH : .va étudier cette situation, cependant l'installation d'une barrière automatique ou d'un stop park nécessite d'une part une autorisation de la Mairie et d'autre part engendre des charges supplémentaires pour les locataires en raison de la mise en place d'un contrat de maintenance. La police peut également être mobilisée pour verbaliser les personnes qui se stationnent sur des emplacements privatifs.

CLCV : Monsieur Libert : Qu'en est-il des points soulevés en juin sur Seichamps ? et quelles sont les mesures prises pour y remédier par l'agence de Laxou-Maxéville ?

mmH : apporte des éléments circonstanciels concernant le suivi du logement sinistré au 2 rue des Fléoles et rappelle que nous avons réceptionné l'accord de l'expert fin mars 2024 après de multiples relances. A la suite de la consultation qui a été menée, les travaux de réfection ont été attribués à l'entreprise STIRCHLER qui a engagé les travaux de réfection de ce site. L'agence de proximité en assure le suivi.

D'autre part, notre agence de proximité avait déjà sollicité un budget pour le nettoyage des façades des bâtiments situés avenue de l'Europe, mais la demande n'avait pas été retenue lors de la phase des arbitrages. Les demandes budgétaires sollicitées par les agences pour 2025 seront analysées selon des critères définis et notamment en fonction de l'urgence de certaines situations car le budget travaux ne nous permet pas de satisfaire toutes les demandes.

Et pour conclure sur les sujets soulevés en juin dernier, concernant le programme d'entretien et de signalisation au sol des parkings extérieurs, et après chiffrage de la réparation du revêtement de la chaussée et des nids de poule sur 3 zones, il s'est avéré que le budget travaux de gros entretiens ne permettait pas d'inclure ces travaux. Ils feront l'objet d'une nouvelle étude lors de la construction budgétaire 2025.

CLCV : Monsieur Libert déplore que mmH ne valorise pas d'avantage son patrimoine, et notamment le cœur de ville de Seichamps

mmH : ☺.la Direction de l'immobilier est également informée de cette demande.

CLCV : ☺ Monsieur Libert: si le budget 2025 est établi, quels sont les points qui toucheront les locataires ?

mmH : ☺.nous évoquerons le sujet de l'augmentation des loyers lors du Conseil de Concertation Locative extraordinaire qui aura lieu le 19 novembre 2024 et qui fera également d'une présentation en Conseil d'Administration le 26 novembre 2024.

CLCV : ☺ Monsieur Jager demande si l'intégralité du budget de gros entretien a été utilisé cette année

mmH : ☺. A fin octobre, 85% du budget de gros entretien avait été consommé

CLCV : ☺ Monsieur Libert: peut-on trouver ou réfléchir à des solutions (peut-être en lien avec la commune de Seichamps) pour faire disparaître les poubelles qui sont devant les entrées des rues (Fléoles, Lupins, Emile Gallé et boulevard de l'Europe) ? Les contenants ne sont pas toujours suffisants.

mmH : ☺.la collecte des ordures ménagères et l'implantation des moloks sont gérés par la Métropole du Grand Nancy.

CLCV : ☺ Monsieur Michel nous interpelle au sujet des travaux énergétiques qui devraient être engagés dans les appartements situés rue du Jardin des Joncs à Messein compte tenu des désordres constatés et sur la nécessité de programmer avant l'hiver une visite technique de l'ensemble des bâtiments pour améliorer le confort thermique des locataires.

mmH : ☺. une visite sur site a été fixée le 18 décembre 2024 en présence de Mme Girard, responsable d'agence.