

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE PATRIMOINE COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 05 JUIN 2025

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

Etaient présents :

Représentants des associations de locataires :

<u>C.L.C.V:</u>	Mme CUNIN Mme GRUY (secrétaire de séance) Mr JAGER Mr LIBERT Mme CALORE Mme CLEMENT
-----------------	--

<u>C.G.L:</u>	Mme SAÏCHE Mr GUERBER
---------------	--------------------------

Excusée : Mme CAMUS

Représentants de mmH : Mr BOURGOIN
Mr MOLINERO
Mme PARISSET
Mme BURTART
Mme RUP

Destinataires : Les participants

I – APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CCL PATRIMOINE DU 1^{ER} OCTOBRE 2024

Ce point sera reporté à l'ordre du jour du prochain CCL Patrimoine. Le compte rendu de la séance du 1^{er} octobre a été renvoyé par email le 6 juin 2025 aux représentants des associations de locataires présents lors de cette séance.

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

mmH a fait l'acquisition en 1978 de l'ensemble immobilier situé à AUDUN LE ROMAN constitué de 56 logements, 20 logements bâtiment A, 20 logements bâtiment B et 16 logements dans le bâtiment C, 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 énergétiques et ceux visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements sont énoncés ainsi que le coût moyen prévisionnel des travaux.

Les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE F avant travaux, à une étiquette prévisionnelle DPE C après travaux (130 kWhep/m².an).

Le coût moyen 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.

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

Une augmentation des loyers de 5 % est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place et un taux de loyer de 5 % en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions s'élève à 17.9 %.

mmH a sollicité une subvention auprès du Fonds National d'Aide à la Pierre, délégataire Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, d'un montant de 224 000 €.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : **⇒** questions de Mr JAGER : quels sont les différents niveaux de performance BBC rénovation ou classement des bâtiments en DPE F, G

mmH : **⇒** La performance BBC rénovation est un label délivré par un organisme spécifique qui contrôle que l'ensemble des travaux respectent des exigences d'amélioration énergétique et notamment : atteinte de l'étiquette énergétique A ou B, étude des postes de travaux : isolation des murs, des planchers bas, toiture, fenêtres, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (chaudière ou autre), l'installation de protection solaire (volets), ventilation permanente, et que la perméabilité à l'air est maîtrisée.

Les classements en DPE des bâtiments correspondent aux étiquettes énergétiques de A à G.

A chaque étiquette correspond une consommation totale d'énergie primaire (Cep) et une émission de gaz à effet de serre (EGES). Ces consommations et ou émission de gaz à effet de serre sont des calculs théoriques selon une méthode de calcul spécifique à l'outil DPE (3CL-DPE2021)

CLCV : **⇒** questions de Mr JAGER : demande une explication de la méthode de calcul thermique « Th-C-E-ex »

mmH : **⇒** La méthode de calcul TH-C-Ex est une méthode de calcul réglementaire qui permet de s'assurer que les travaux envisagés respectent bien les garde-fous de la réglementation thermique sur l'existant.

Elle calcule la consommation d'énergie primaire (Cep) sur 5 postes de consommations : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, refroidissement, auxiliaires (correspondant aux pompes, moteurs de ventilation).

La consommation est calculée via un moteur de calcul dans des logiciels agréés par l'état. Le bureau d'études rentre les données d'entrée : type de paroi, épaisseur d'isolant, type de chauffage etc... le logiciel calcule les consommations théoriques sur la base d'un scénario conventionnel de rigueur climatique, d'usage et d'occupation standards.

Les consommations sont donc théoriques et ne sont pas le reflet de la consommation réelle du logement. Elles permettent cependant de comparer les bâtiments entre eux et entre un état avant travaux et après travaux.

Calcul des gains pour les locataires :

Le calcul des gains peut se faire de façon théorique sur la base de la méthode de calcul TH-C-Ex en faisant la différence entre les consommations théoriques avant travaux et les consommations théoriques après travaux.

Pour calculer le véritable gain pour les locataires, le mieux est de comparer les factures de chauffage avant / après travaux.

mmH : ☺ nous rappelons que le DPE est déterminé de manière globale, les techniciens analysent les caractéristiques du bâtiment pour décider des travaux à mener pour améliorer la performance énergétique. La valeur énergétique peut varier sensiblement d'un logement à l'autre notamment en fonction de son orientation ou de sa position dans le bâtiment. En effet, un logement situé au rez-de-chaussée ou au dernier étage pourra avoir une performance énergétique sensiblement différente d'un logement en étage intermédiaire.

CLCV : ☺ Mr LIBERT interroge sur l'uniformité de l'augmentation de loyer proposée à l'issue des travaux de réhabilitation, dans la mesure où tous les logements ne bénéficient pas spécifiquement du même classement DPE et souligne que certains logements offrent un confort thermique moindre. Pourtant, les occupants se voient tout de même appliquer le même pourcentage d'augmentation

mmH : ☺ tous les bâtiments réhabilités bénéficient d'un bouquet de travaux communs concernant l'isolation des murs, des toitures terrasses et sous face. Des écarts de performance énergétique peuvent exister entre les logements en fonction de leur exposition, de leur étage ou de leur configuration architecturale. Nous précisons que les loyers sont calculés d'après la surface corrigée du logement, des coefficients de pondération ont été appliqués à l'origine de ce calcul en fonction de la situation, de l'exposition, et de l'étage.

La réglementation en matière de rénovation énergétique a significativement évolué depuis la construction de ces bâtiments. Dans ce contexte, mmH poursuit son engagement dans le cadre de la loi climat et résilience et a engagé un travail de fond sur la décarbonation du parc HLM avec une stratégie centrée à la fois sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements et l'usage de matériaux de construction durables.

CLCV : ☺ Madame CUNIN souligne que dans le cadre de la réhabilitation des gradins Jardins à Frouard, les logements situés au 1^{er} étage, ont bénéficié de l'isolation des garages

CLCV : ☺ demande comment sont calculés les gains réels pour les locataires

mmH : ☺ pour les locataires en chauffage individuel, mmH dispose du calcul théorique établi par le bureau d'études, nos services ne sont pas habilités à collecter les factures d'énergie des locataires, ces documents contenant des données personnelles protégées par la réglementation (RGPD).

Selon une étude nationale publiée en ligne, les comportements des résidents varient notablement après une rénovation énergétique. Les occupants de logements très énergivores classés F ou G, voient leurs factures énergétiques réelles baisser davantage que prévu, car ils restent vigilants à leur consommation. En revanche, les locataires de logements rénovés avec une étiquette énergétique A ou B, tendent à consommer plus que les estimations théoriques, étant moins vigilants à ce poste de dépenses.

CLCV : ☺.indique qu'un autre bailleur pourrait être en mesure de fournir des données à priori transmises par GRDF sur la consommation globale d'un bâtiment. Par ailleurs, il a été relevé que les rapports présentés sont succincts, ne fournissent aucune information sur le contexte du quartier, sur les caractéristiques de la population, et que nous sommes tenus de fournir un comparatif entre les gains réellement obtenus par les locataires avant et après les travaux de rénovation énergétique.

mmH : ☺ les économies réalisées ne peuvent être connues qu'à postériori. Les gains énergétiques annoncés en amont sont issus des préconisations théoriques du bureau d'études. Or, l'analyse de certains bâtiments réhabilités montre que les dépenses de chauffage peuvent varier selon l'usage et les comportements des résidents. Se renseignera auprès de GRDF sur la possibilité de connaître la consommation générale d'un bâtiment.

CLCV Mr Jager : ☺. Quels sont les travaux qui améliorent la performance thermique

mmH : ☺ le descriptif des travaux visant à améliorer la performance thermique des logements figure dans le rapport transmis.

Liste non exhaustive de travaux énergétiques :

- ✓ Remplacement des menuiseries extérieures des logements
- ✓ Remplacement des menuiseries extérieures des parties communes
- ✓ Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses y compris isolation des bâtiments A et B
- ✓ Remplacement des ballons ECS et des convecteurs électriques
- ✓ Mise en place de thermostat programmable
- ✓ Isolation des murs extérieurs
- ✓ Contrôle de la VMC

CLCV Mr Jager : ☺. Est-il question d'une ventilation performante ?

mmH : ☺ Une ventilation performante est une ventilation qui est régulée (donc non naturelle) et permanente. La régulation peut se faire de 2 façons : sur la base du taux d'humidité de l'air dans le logement grâce à des bouches d'extraction dite « hygro », ou sur la base du taux d'humidité dans le logement et du taux d'humidité dans l'air extérieur grâce à des entrées d'air Hygro.

La ventilation sera d'autant plus performante que les bouches d'extraction et les entrées d'air sur les fenêtres sont nettoyées régulièrement et que les entrées d'air ne sont pas obturées.

Malgré une ventilation performante, le logement doit être aéré quotidiennement, notamment quand du linge sèche ou en cas de préparation de plats mijotés prolongée.

CLCV Mr Jager : ☺. demande si le remplacement des fenêtres en PVC se fait en totalité ou uniquement sur l'encadrement des fenêtres

mmH : ☺ Les fenêtres en PVC actuelles ont de meilleures performances thermiques que les anciennes menuiseries bois ou métalliques ou encore en PVC. La pose peut se faire en conservant le dormant existant, c'est la pose en rénovation ; ou en dépose de l'ancienne menuiserie complètement. Ce type de pose est plus long et peut endommager les murs et les finitions environnantes. C'est pourquoi, nous réalisons plutôt des poses en rénovation si l'état du dormant existant le permet.

CLCV Mr Jager : ☺. signification de : ballons ECS

mmH : ☺ il s'agit d'un acronyme signifiant «ballon d'eau chaude sanitaire ». Le ballon ECS est le ballon qui permet la production d'Eau Chaude Sanitaire. Il peut être intégré à la chaudière gaz, électrique ou thermodynamique.

CLCV Mr Jager : ☺. le bâtiment ayant été acquis en 1978, les travaux réalisés relèvent pour la plupart de travaux de gros entretien

mmH : ☺ il s'agit bien de travaux de réhabilitation énergétique, nous reprenons l'exemple du ballon d'eau chaude sanitaire évoqué par Mr Jager et précisons que ces équipements sont remplacés au fil de leur usure et selon les besoins identifiés. Dans le cadre de ce projet, tous les logements bénéficient d'un renouvellement des équipements par des modèles plus performants sur le plan énergétique. Tout au long de la vie d'un

bâtiment, nous effectuons des campagnes de remplacements de certains équipements dès que la nécessité se fait sentir afin de maintenir un bon fonctionnement.

Nous différencions dans notre présentation les travaux énergétiques et ceux qui relèvent de la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements

CLCV : ☺.souhaite une explication sur le skydome

mmH : ☺ il s'agit d'une trappe de désenfumage

CLCV : ☺.demande si nous installons des chasses d'eau double flux

mmH : ☺ il s'agit d'un remplacement systématique

CLCV : ☺.relève que la proposition d'augmentation de loyers de 5% est appliquée aux locataires en place suivie qu'une autre augmentation de 5% à la relocation

mmH : ☺ dissocie les tarifs des loyers des locataires en place de l'augmentation qui est appliquée aux nouveaux locataires dans la limite du taux maximum autorisé par les conventions de financement

CLCV : ☺ demande si nous percevrons une aide du FEDER

mmH : ☺ nous ne bénéficierons uniquement de l'aide du FNAP, notre service financement se charge de mobiliser toutes les aides possibles sur ce type d'opérations.

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

CLCV : ☺ est contre l'augmentation dans les conditions dans lesquels les travaux se déroulent au sein de mmH

CGL : ☺ est contre l'augmentation

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

Acquis en 1980, l'ensemble immobilier faisant l'objet de ce rapport et qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est constitué de 32 logements répartis sur deux bâtiments situés rue Pierre Potier à PIENNES.

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. Outre les améliorations de la performance énergétique, d'autres travaux sont également réalisés dans les parties communes, à l'intérieur des logements et à l'extérieur, visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements.

Les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE E avant travaux, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de **calcul thermique réglementaire** « Th-C-E-ex » :

- ✓ étiquette C (122 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 et un taux de loyer de 5 % en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions s'élève à 15.6 %.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant s'élève à 128 000 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ☷ demande si les équipements électriques sont remis aux normes

mmH : ☷ réalise les travaux d'amélioration de l'installation électrique des logements et des parties communes conformément aux nouvelles normes que ce soit pour la réalisation ou l'entretien des installations électriques basse tension.

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

CLCV : ☷ est contre l'augmentation

CGL : ☷ est contre l'augmentation

IV – TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE PRESENTATION DES TRAVAUX REALISES A TUCQUEGNIEUX ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

Construit en 1958, l'ensemble immobilier faisant l'objet d'une présentation et qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est situé sur la commune de TUCQUEGNIEUX, constitué de 48 logements répartis pour 18 logements entre le n°41 à n°45 rue de Forté, et 30 logements entre le n°48 à n°52 de la rue Forté.

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.

Les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE G avant travaux, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » : étiquette C (116 kWhEP/m².an (CEP) et A 5 kgéqCO₂/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 58 700.10 € HT, soit un coût total de 2 817 605 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 31 716.60 € HT, soit un coût total de 1 382 936 € 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, ce qui représente environ 39.82 € et un taux de loyer de 5 % en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions s'élève à 13.8 %.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant s'élève à 192 000 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ☺ demande si nous envisageons de vendre ensuite ces logements

mmH : ☺ ce site ne fait pas parti de notre périmètre de vente

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

CLCV : ☺ est contre l'augmentation

CGL : ☺ est contre l'augmentation

V – TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE

PRESENTATION DES TRAVAUX REALISES A DAMELEVIERES ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

L'ensemble immobilier présenté ensuite et qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est situé sur la commune de DAMELEVIERES. Il est constitué de 55 logements répartis sur deux sites, l'un rue Jean Moulin (11 logements résidence Claude Gelée, 11 logements résidence Pablo Picasso et 14 logement résidence Paul Cézanne). Ces résidences ont été construites en 1970. Le second site est situé au 4,5 et 6 rue de la Résistance (résidence Edouard Manet), a été construit en 1980.

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.

Les travaux réalisés au sein des résidences C. Gellée, P. Picasso permettront de passer d'une étiquette DPE D avant travaux et E pour la résidence P. Cézanne, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » : étiquette B (66 à 75 kWhEP/m².an (CEP) et C 12 à 13 kgéqCO₂/m².an (GES)

Concernant la résidence E. Manet, les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE D avant travaux, à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » : Etiquette B (59 kWhEP/m².an (CEP) et C 12 kgéqCO₂/m².an (GES)

Pour les résidences C. Gellée, P. Picasso et P. Cézanne, le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 41 704.57 € HT, soit un coût total de 1 501 364.55 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 29 226.65 € HT, soit un coût total de 1 052 159.42 € HT.

S'agissant de la résidence E. Manet, le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 37 050.53 € HT, soit un coût total de 703 960.13 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 26 274.51 € HT, soit un coût total de 499 215.78 € HT.

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

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux réalisés dans les résidences C. Gellée, P. Cézanne et P. Picasso pour les locataires en place, et un taux de

loyer de 5% en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions varie entre 10.9 % et 18.7 %.

Concernant la résidence E. Manet, une augmentation des loyers de 3% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place, et un taux de loyer de 3 % en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions est comprise entre 6.2% et 7.4%.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant total s'élève à 260 269 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

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

VI – TRAVAUX D’AMELIORATION ENERGETIQUE PRESENTATION DES TRAVAUX REALISES A BLAINVILLE SUR L’EAU ET PROPOSITION D’AUGMENTATION DES LOYERS

L'ensemble immobilier faisant l'objet de ce rapport et qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est situé sur la commune de BLAINVILLE SUR L'EAU ; construite en 1961, la résidence le Rampeux est constituée de 12 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. D'autres travaux sont également réalisés dans les parties communes, à l'intérieur des logements et à l'extérieur, visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements.

Les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE E avant travaux à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » : étiquette C (102 kWhEP/m².an (CEP) et C 19 kgéqCO₂/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 63 095.62 € HT, soit un coût total de 757 147.48 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 34 503.42 € HT, soit un coût total de 414 041.03 € HT.

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

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place, et un taux de loyer de 5% en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions varie entre à 11.5 % et 18.7 %.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant s'élève à 48 000 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ☺ relève que des travaux seront réalisés sur les réseaux d'évacuation des logements pour ce site ainsi que le remplacement de la distribution d'eau froide et d'eau chaude

mmH : ☺ la nature des travaux est déterminée selon la spécificité de chaque site

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 FAVIERES ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

Construit en 1970, l'ensemble immobilier faisant l'objet de ce rapport et qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est situé sur la commune de FAVIERES, constitué de 10 logements répartis comme suit :

- 5 logements résidence A – 25 rue du Saintois
- 5 logements résidence B – 21 rue du Saintois

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. D'autres travaux sont également réalisés dans les parties communes, à l'intérieur des logements et à l'extérieur, visant la sécurité, l'accessibilité et le confort des logements.

Les travaux réalisés permettront de passer d'une étiquette DPE D avant travaux à une étiquette prévisionnelle après travaux établie selon la méthode de calcul thermique réglementaire « Th-C-E-ex » : étiquette B (88 kWhEP/m².an (CEP) et C 15 kgéqCO₂/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 69 994.60 € HT, soit un coût total de 699 946 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 42 042.15€ HT, soit un coût total de 420 421.46 € HT.

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

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place, et un taux de loyer de 5 % en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions s'élève à 8.5 %.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant s'élève à 49 822 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

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

Lecture faite lors du Conseil de Concertation Locative Patrimoine par Madame Sylvie GRUY au nom des représentants de la CLCV (Monsieur Joseph JAGER, Madame Marie-Anne CUNIN, Monsieur Olivier LIBERT) et des autres membres de la CLCV présents siégeant au Conseil de Concertation Locative Patrimoine de mmH contestant la concertation locative telle qu'appliquée aujourd'hui par l'Office.

L'article 44 quarter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière dit :

« Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative quand il existe, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet. La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition. Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants. Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation. Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.... »

Nous constatons depuis plusieurs réunions de CCL que cette loi n'est pas réellement appliquée et se transforme en simple réunion d'information. Cette obligation de concertation n'est pas respectée par mmH bien que Monsieur le Directeur Général s'y soit engagé auprès de notre administratrice Madame CUNIN, à ce qu'une véritable concertation lors de l'élaboration des projets ait lieu rien ne bouge, rien n'a changé.

Aucun contact avec notre association pour des concertations en amont lorsque les équipes de mmH envisagent de nouveaux travaux de réhabilitation pour lesquels mmH prévoit une augmentation de loyers. Pour autant, mmH continue de demander aux associations de locataires et ainsi qu'à leurs représentants de se prononcer sur des proposition d'augmentation de loyers, ainsi lors du CCL Patrimoine du 05 juin 2025, mmH présente 6 rapports concernant 6 programmes, ces rapports sont rapides (2 ou 3 pages au format A4) et succincts et font d'ailleurs l'objet de demandes de compléments d'information de la part de la CLCV. Cette présentation en CCL n'est pas une concertation locative avec les représentants de locataires mais une simple information. Encore une fois, mmH n'applique pas la loi. Dans ces conditions, les représentants de la CLCV refusent toute augmentation de loyers lors d'opérations de travaux quelque soit le pourcentage d'augmentation voulu par mmH.

mmH : ☺ la direction de l'immobilier a engagé une réflexion depuis plusieurs mois, a organisé plusieurs réunions de travail en interne avec les différentes parties prenantes. Cette

réflexion a permis d'aboutir à l'élaboration d'une nouvelle procédure qui fera l'objet d'une présentation par Madame Marine SARAN, responsable du service construction neuve et réhabilitation lors du prochain Conseil de Concertation Locative prévu le 30 septembre 2025.

CLCV : Monsieur LIBERT évoque les démarches entreprises depuis 3 ans auprès de la ville de Seichamps et de mmH concernant le programme de rénovation de façades ou d'entretien de nos bâtiments situés avenue de l'Europe à Seichamps, couvertes de noir de pollution et qui ne donnent pas une très bonne image du cœur de ville de Seichamps et des réponses apportées qui jusqu'alors n'ont pas permises de faire évoluer la situation. Mme CUNIN regrette qu'il n'y ait pas eu de concertation en amont aux Gradins Jardins à Frouard, cela aurait évité bien des désagréments.

mmH : a défini son plan stratégique de patrimoine et de gestion sociale 2018-2027, et priorisé les sites et la nature des travaux qui doivent être engagés afin d'améliorer le confort et la performance environnementale des logement au regard des évolutions réglementaires auxquelles l'organisme ne peut déroger. Nous avons engagé d'importants moyens financiers, plus de 3 000 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration énergétiques. Conscients des attentes des associations et des locataires, nous ne pouvons cependant répondre favorablement à toutes les sollicitations aussi pertinentes soient-elles. Les futurs programmes de rénovation seront intégrés dans le process de concertation.

XIII – BILAN FINANCIER DES CCL 2024 ET POINT BUDGETAIRE DES CCL 2025

Bilan financier 2024

mmH dresse le bilan des budgets 2024 consacrés aux CCL (budget fonctionnement et budget associatif) ainsi que des différentes dépenses.

- ✓ Le budget total de fonctionnement (subventions annuelles/formations et indemnisation des représentants de locataires) s'élève à 24 070 €. Ce budget a été consommé par les associations dans sa quasi-totalité (22 004.75 €).
- ✓ Le budget total associatif s'élève à 6017 € pour soutenir les projets de quartier, les actions d'information et de sensibilisation.
 - ⇒ On retiendra que la CLCV de Champigneulles a engagé deux actions : «un jardin partagé à hauteur de 380 €, Champ'i'stival à hauteur de 1100 €, la CLCV de Jarville a déployé une action autour d'un jardin partagé pour 580€. Le reliquat budgétaire s'élevant à 1 261 € a été versé à la CLCV suivant les modalités décrites dans le Plan de Concertation Locative 2023/2025.
 - ⇒ Aucune dépense n'a été engagée par la CGL sur ce budget.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

mmH : ☺ demande l'avis aux associations sur cette présentation

CLCV : ☺ aucune remarque

CGL : ☺ aucune remarque

Point budgétaire des CCL 2025

Suite à la signature de l'avenant n°1 au Plan de Concertation Locative 2023-2025 et de l'annexe financière 2025, le budget annuel global des CCL, au titre de l'année 2025, validé par les associations en début d'année s'élève à 30 242 €.

Nous rappelons les modalités de calcul de ce budget : prix au logement (2.10 €) X nombre de logements au 31/12/2024 soit 14 401 logements.

- ✓ Le budget de fonctionnement (subventions annuelles/formations et indemnisation des représentants de locataires) correspondant à 80 % du budget global, soit 24 194 €.
- ✓ Le budget associatif correspondant à 20 % du budget global, soit 6 048 € pour soutenir les projets de quartier, les actions d'information et de sensibilisation.
 - ⇒ A la date du CCL, trois projets de la CLCV de Champigneulles présentés et validés par l'Union Départementale 54 : « Champi'stival – fête de quartier » à hauteur de 750 €, le « jardin des abeilles » à hauteur de 480 € et une action dans le cadre de la journée internationale des droits des femmes à hauteur de 1 600 €. Les dépenses seront enregistrées et régularisées à réception des factures.
 - ⇒ Pour l'heure, la CGL n'a pas encore présenté de demande au titre de l'année 2025.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

mmH : ☺ demande aux associations s'ils ont d'éventuelles remarques à formuler sur ce sujet

CLCV : ☺ aucune remarque

CGL : ☺ évoque la situation de Madame MARTIN Anne Marie, administratrice et représentante des locataires qui participait activement avant sa maladie aux CALEOL de mmH. Aussi, étant donné l'évolution de sa maladie, elle ne pourra plus être présente aux

CALEOL, demande s'il serait possible de nommer Monsieur GUERBER, administrateur, pour la remplacer car actuellement le poste est vacant concernant l'association.

mmH : ☺ nous transmettons cette demande à notre service juridique et rappelons que le Conseil d'Administration de mmH en date du 6 décembre 2022 a désigné les deux représentants des locataires ci-dessous pour siéger à la CALEOL, à savoir :

- Mme Anne Marie MARTIN – TITULAIRE
- M. Joseph JAGER – SUPPLEANT

Nous avons malheureusement appris ensuite le décès de Madame MARTIN.

III – PRESENTATION DES BILANS SYNTHETIQUES 2024 REALISES DANS LE CADRE DES CONVENTIONS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TFPB

. Bilans 2024

Dans le cadre des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB signées en 2016, et prorogées par avenant à la fin de l'année 2024, des programmes d'actions visant à soutenir les objectifs de qualité du cadre de vie, de cohésion et de développement social, sont proposés annuellement à l'ensemble des signataires, pour chaque QPV. Les bilans ont été transmis à l'ensemble des signataires.

Pour favoriser les échanges et dans un souci de transparence, nous avons également souhaité présenter ces éléments aux membres des Conseils de Concertation Locative.

Une synthèse chiffrée des bilans des actions 2024 (par QPV et par EPCI) est donc présentée aux membres du CCL Patrimoine.

Nous retiendrons que :

Un QPV (Les Provinces à Laxou) pour lequel le montant du bilan est inférieur au montant de l'abattement. Ce résultat s'explique par le fait que le patrimoine mmH sur ce quartier est peu important, de l'absence de réalisation de travaux de gros entretien en 2024 ainsi qu'une configuration qui ne favorise pas l'organisation d'actions d'animation. Un bâtiment est voué à la démolition, et 2 bâtiments viennent de faire l'objet d'une réhabilitation et un certain nombre de logements sont répartis sur plusieurs copropriétés.

Pour autant, des projets d'animation sont en cours de développement sur le secteur Marius Piant à la suite du projet de réhabilitation avec notamment la réalisation d'ateliers avec les habitants dès la fin de l'année 2024 et la création d'un jardin « suspendu » en 2025. Des ateliers de jardinage et des animations variées seront proposés tout au long de l'année autour de ce nouvel espace partagé.

A noter qu'en global, la somme des bilans de l'ensemble des QPV est bien supérieure au montant global de l'abattement (+ 947 142.29 €) pour l'année 2024. mmH ne se contente pas d'atteindre le montant de l'abattement, mais va bien au-delà en menant des projets nécessaires et pertinents sur les QPV au bénéfice des locataires de mmH. Il s'agit bien là d'un levier supplémentaire qui permet de créer des relations partenariales très intéressantes avec les collectivités et les services de l'Etat, et des relations de travail constructives toujours au profit de nos résidents.

Les nouvelles conventions TFPB ont été signées pour la période 2025 – 2030. Elles ont été réexaminées avec l'ensemble des signataires et donnent lieu à des programmes enrichis par de nouvelles actions. Un bilan d'étape sera réalisé à mi-parcours afin de procéder le cas échéant aux réajustements nécessaires.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ☺ Mme CLEMENT et Mme GRUY souhaitent recevoir le détail des actions qui ont été réalisées

mmH : ☺ Les documents leur sont remis en cours de séance

CLCV : ☺ relève un écart entre le nombre de logements dans les QPV et le nombre de logements bénéficiant de l'abattement

mmH : ☺ les logements récents sont exclus du champs d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties et ne sont donc pas concernés par cet abattement (durée d'exonération variable de 15 à 25 ans suivant la situation/cadre réglementaire).

X – POINT SUR LA REGULARISATION DES CHARGES 2024

Présentation des nouveautés qui sont entrées en vigueur dans le traitement de la régularisation de charges 2024, établit cette année un mois plus tôt que l'an passé ainsi que les modalités organisationnelles de la période de consultation.

Parmi les nouveautés, on retiendra :

- ✓ L'avancement de la période de consultation du 1^{er} avril au 1^{er} mai 2025
- ✓ L'envoi des relevés individuels de régularisation en dématérialisé pour 13% de nos locataires
- ✓ La consultation des décomptes sur l'extranet locataire
- ✓ Le prélèvement automatique des dettes inférieures à 40 € au même moment que le loyer d'avril pour les locataires à jour dans l'optique de simplifier le process, et des propositions de plans d'apurement lissés entre 2 et 6 mois pour les débits

- supérieurs à 100€, deux fois moins de courriers ont été générés pour la mise en place de plans d'apurement (2 000 plans en 2024 contre 4600 plans en 2023).
- ✓ La lettre d'accompagnement actualisée et simplifiée pour améliorer sa compréhension
- ✓ L'ajustement des provisions des postes de charges réalisé en même temps que l'imputation de la régularisation sur les comptes des locataires, au plus proche des dépenses réelles. Outre le poste chauffage et eau froide, soumis à des variations selon l'usage et les tarifs chaque année, nous avons procédé à une analyse fine afin d'ajuster au plus près de la consommation réelle chaque poste de charges et cela pour chaque locataire.

La régularisation de charges 2024 est créditrice à hauteur de 1 650 259 €.

12 832 locataires (78 %) ont reçu un relevé individuel créditeurs et 3 552 locataires (22%) ont été concernés par une hausse de leurs postes de charges. Les principaux poste en augmentation par rapport à 2023 sont :

- ✓ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères : + 8 %
- ✓ L'entretien des espaces verts : + 8 %
- ✓ Le nettoyage des parties communes : + 6 %

En contrepartie, les postes de charges suivants ont enregistré une baisse par rapport à 2023 :

- ✓ L'électricité : - 33 % (poste qui enregistre depuis 2022 d'importantes variations)
- ✓ Le chauffage collectif : - 3 %
- ✓ L'eau froide : - 5 %

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ➔ Mr JAGER évoque la situation d'un locataire qui a reçu une régularisation de charge avec une consommation d'eau de 339 m³ car son compteur était défectueux et ne comprend pas pourquoi mmH n'a pas réagi en amont.

mmH : ➔ lorsqu'un compteur est avéré déficient, nous procédons à son remplacement. Chaque situation est examinée au cas par cas.

CGL : ➔ demande s'il serait possible de mettre en place des alertes pour identifier les consommations anormalement élevées.

mmH : ➔ nous prévoyons de remplacer 10 000 compteurs d'eau sur notre patrimoine au cours de l'année 2026 dans le but de basculer vers un système de télé relève, une Assistance à Maitrise d'Ouvrage a été recrutée pour effectuer les études préalables à la

réalisation de ce projet. Le locataire bénéficiera d'un accès à sa consommation. Nous avons demandé l'intégration d'un dispositif d'alerte dans le cadre de ce marché.

CLCV : ➔ Mr JAGER demande si les logements en copropriété sont inclus dans la régularisation de charges

mmH : ➔ les logements en copropriété sont exclus des données présentées, sont gérées par le syndic de copropriété et font l'objet d'une présentation spécifique lors des Assemblées Générales.

XI – BILAN QUALITE 2024 ET ORIENTATIONS 2025

Bilan qualité 2024

Présentation du bilan qualité de l'année 2024 et des résultats de l'enquête annuelle de satisfaction qui a été réalisée par le Cabinet PRESENCE en septembre 2024 auprès d'un échantillon représentatif de 1500 locataires.

La stratégie qualité de mmH s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de ses processus, la modernisation de ses outils et l'évolution de son organisation au service de la satisfaction clients.

83.2 % de nos locataires sont globalement satisfaits, pourcentage en diminution de 4 points par rapport à 2023, mais qui restent dans la moyenne comparée aux autres bailleurs, les motifs de satisfaction et ceux qui restent dans la moyenne portent sur :

- ✓ Les logements : 76.5 %
- ✓ L'accueil réservée par mmH : 84.4 %
- ✓ La facilité à nous joindre : 81.6 %
- ✓ La résidence : 69.1 %
- ✓ Les équipements du logement : 68.7 %
- ✓ Les équipements de la résidence : 68.3 %

L'insatisfaction portent sur le nettoyage des parties communes, la propreté des espaces verts, les troubles de voisinages et incivilités et les délais d'intervention en cas d'interventions techniques ou de demandes non techniques.

Un nouveau marché, conclu en juin 2024 avec l'entreprise générale Ardizio pour l'entretien des logements du nord du département n'a pas donné satisfaction, ce qui

explique en partie la baisse de satisfaction des locataires. Un nouveau marché a été attribué à l'entreprise générale Eiffage en début d'année sur ce secteur.

De nombreux manquements de la part de l'entreprise Must durant l'hiver 2023/2024 ont eu un impact sur la satisfaction des locataires, des actions sont en cours auprès de ce prestataire.

Les problèmes de recrutement rencontrés par l'entreprise Derichebourg et PRO IMPEC ont également eu un impact sur la réalisation des prestations de nettoyage et notamment sur les secteurs proches de la frontière Luxembourgeoise.

En novembre 2024, mmH a renouvelé sa certification Qualibail pour 3 ans. Parmi tous les engagements auxquels nous devons répondre, seule une non-conformité mineure a été révélée concernant la mise en place d'un service de médiation. La procédure est en cours de déploiement, nous allons communiquer auprès des locataires sur ce sujet à l'occasion de la sortie de la prochaine lettre aux locataires courant juillet, notre personnel de terrain sera formé aux techniques de la médiation.

En 2024, nous avons reçu 10 551 sollicitations de nos locataires, en baisse par rapport à 2023, 91.20 % des demandes sont d'ordre technique. Elles concernent à 75.46 % le logement, majoritairement sur des problématiques de plomberie et de menuiserie.

Les actions qualité 2025 :

mmH ambitionne de baisser le niveau de réclamations des locataires entrants, va mettre en place une nouvelle grille de contrôle propreté et de vérification du bon fonctionnement des équipements du logement permettant de mieux apprécier l'état du logement avant l'emménagement du locataire.

Dans le cadre de la gestion des troubles de voisinage, nous avons déployé une nouvelle procédure visant à traiter les troubles de voisinage en lien avec Qualibail, de former les collaborateurs à la prise en charge de ces troubles et communiquer auprès des locataires sur l'accompagnement possible.

S'agissant de l'amélioration du suivi et des délais de demandes d'intervention techniques, nous devons renforcer le contrôle, le suivi des prestataires et tenir informés le locataire du suivi de sa demande. En cas de défaillance ou de délais anormalement longs, nos équipes doivent proposer systématiquement une solution alternative au locataire, par

exemple, en cas de prêt d'un chauffage d'appoint, mmH prend en charge le surplus d'électricité.

Afin d'améliorer la satisfaction vis-à-vis du nettoyage des parties communes, nous nous efforçons à renforcer les contrôles de suivi des prestataires.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV/CGL : ☺ relève que les résultats insatisfaisants observés sur l'item relatif au nettoyage des parties communes s'expliquent en partie par un déficit de communication. Les locataires ne connaissent pas nécessairement le périmètre d'intervention des agents d'entretien et le calendrier du nettoyage et d'autre part, les agents d'entretien eux-mêmes, ne sont pas toujours informés des missions spécifiques qui leur incombent à certains moments de l'année. Mesdames CALORE et CLEMENT ont constaté une recrudescence des incivilités, jets d'objets au fil des années à Vandoeuvre. Madame CUNIN, indique que sur le quartier des Gradins Jardins à Frouard, les locataires sont désormais satisfaits de l'entretien des parties communes de leur résidence depuis que le prestataire a été remplacé.

mmH : ☺. Effectivement, le niveau de satisfaction est étroitement lié au niveau de qualité que le prestataire va mettre en place . Nous menons une réflexion afin d'améliorer cette prestation.

CGL : ☺ Mr Libert indique que l'entreprise en charge de l'entretien des espaces verts ne prévient pas en amont les locataires de ses interventions, en conséquence, certains habitants retrouvent leur véhicule avec des salissures après leur passage, faute d'avoir pu les déplacer au préalable.

mmH : ☺ ce signalement sera transmis à la responsable d'agence afin qu'un affichage dans le hall de la résidence soit mis en place avant chaque passage de l'entreprise.

CLCV : ☺.note que les résultats sur la satisfaction devraient être présentés par secteur

mmH : ☺.il s'agit d'une moyenne qui englobe les résultats obtenus tous secteurs confondus, mais effectivement nous avons des disparités selon le patrimoine. Les résultats obtenus sur l'item entretien des parties communes varie également selon l'entreprise et l'implication du personnel en charge de la prestation nettoyage. L'enquête est réalisée d'après un panel représentatif de locataires en termes de patrimoine, de tranche d'âge, d'habitat collectif ou individuel. Chaque agence mettra en place des actions spécifiques en fonction des résultats obtenus.

CLCV : ☺. souhaite connaître la fréquence des passages de l'entreprise Scarponnais, et dénonce les pratiques de locataires qui bouchent les canalisations

mmH : ☺ l'entreprise Scarponnais intervient chaque fois que cela s'avère nécessaire et facture l'intervention à mmH qui ne répercute pas cette dépense sur les locataires

CLCV : ☺.Mr Libert demande pourquoi mmH ne travaille pas avec plusieurs prestataires.

mmH : ☺.les marchés sont divisés en lots, chacun correspondant à une zone géographique distincte, afin de favoriser la concurrence entre entreprises. Les candidats peuvent soumissionner pour un ou plusieurs lots en fonction de leurs capacités. Les attendus sont formalisés lors de la constitution du marché. Des actions de contrôle sont mises en place afin de vérifier la conformité des prestations. En cas de non-conformité, des pénalités peuvent être appliquées. Nous demeurons néanmoins pleinement conscients des progrès qu'il nous reste à accomplir, comme le soulignent les résultats de l'enquête de satisfaction.

CLCV : ☺ évoque le guide entretien et réparation qui est remis au locataire à l'entrée dans le logement, précisant les interventions relevant de leur responsabilité. Toutefois, certains équipements, tels que les interrupteurs, dont la durée de vie est limitée, ne devraient pas faire l'objet d'un remplacement à la charge du locataire.

mmH : ☺. Lors du départ des locataires, nous procédons au remplacement des équipements nécessaires. Certains consommables, comme les joints, restent à la charge des locataires au cours de la vie du bail. Par ailleurs, nous avons mis en place des contrats avec des entreprises pour le multi prestations qui interviennent à la demande du locataire. L'ensemble de ces pratiques est conforme à la réglementation en vigueur relative aux réparations locatives.

XII – QUESTIONS DIVERSES

CGL : ☺.Madame CAMUS a transmis par mail la question suivante :

« Plusieurs locataires de la résidence Solatium se plaignent depuis plus d'une année des malfaçons dans leurs appartements et de moisissures qui apparaissent à cause de ces dernières qui ont été signalées à mmH, mais à ce jour rien n'a été entrepris.
Il y a lieu à intervenir rapidement pour pallier à ce problème avant que cette résidence ne se dégrade totalement. Plusieurs logements sont concernés par ces désordres

En sachant que ce sont tous les locataires du 1er étage qui ont ce problème du certainement à des malfaçons soit des plafonds soit des terrasses. Il y aurait peut-être lieu de faire activer la garantie décennale pour pallier à tous ces dysfonctionnements. Les locataires aimeraient profiter de leurs appartements en toute quiétude car la moisissure, outre l'aspect inesthétique n'est pas bon pour la santé d'autant plus que ce sont des logements destinés à des séniors.

De plus, le locataire WALTER appartement 22888 attend depuis plus d'un an la réparation de son volet qui n'est plus fonctionnel dû à une panne et depuis cette date, ce locataire n'a plus accès à son balcon et n'a pas la bonne jouissance de son appartement. »

mmH : ☺. Présentation des conclusions du constat sur présence de fissures réalisées par l'agence de proximité le 20 mai 2025 : « les désordres sont localisés sur les logements situés à l'étage, nous constatons également l'apparition de fissures en parties communes rez-de-chaussée au droit de l'escalier et de l'ascenseur. Nous n'avons pas constaté d'infiltrations ni de moisissures en logements et parties communes. Les désordres constatés ne rendent pas l'usage impropre à sa destination, toutefois et dans un premier temps, nous pourrions prendre un premier avis auprès de l'architecte du projet Monsieur MATZ, et dans un second temps et au besoin, faire réaliser un diagnostic solidité par un BE structure. L'estimation prévisionnelle à ce stade pour la remise en état des logements s'élève à 5 000 euros. »

CLCV : Madame GRUY: ☺. "Le chauffage urbain se modernise et s'étend notamment sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy. La CLCV aimerait connaître les adresses du patrimoine mmH sur l'ensemble du territoire meurthe-et-mosellan qui sont concernés par ce mode de chauffage (fichier Excel)."

mmH : ☺.fichier Excel transmis en annexe du présent compte rendu. Dans le cadre de notre projet de décarbonisation, nous envisageons, lorsque cela sera techniquement possible, d'étudier le raccordement au réseau de chauffage urbain.

mmH : ☺. Monsieur MOLINERO informe les représentants des associations de locataires que nous avons conclu un contrat de prestations de services avec l'association « Au bout du fil », financé par mmH. Ce dispositif est destiné aux locataires âgés de plus de 75 ans qui résident sur la Métropole du Grand Nancy, et sur les quartiers prioritaires de la ville de Longwy et de Herserange. L'association leur proposera entre le 1^{er} juillet 2025 et le 31 août 2025, un lien social individuel par téléphone chaque semaine sous la forme d'un

appel de convivialité, un lien social collectif chaque semaine sous la forme d'une animation partagée en groupe au téléphone.

CLCV Mr LIBERT : ☺. demande des informations concernant l'enquête de supplément de loyer de solidarité 2025, sur les montants des surloyers envisagés, et concernant les moyens à notre disposition pour procéder aux vérifications

mmH : ☺.les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui composent le foyer sont pris en compte sur la base des ressources de l'année N-2. Nous transmettrons à Monsieur Libert de nombre de locataires concernés par un SLS. Toutefois nous distinguons les locataires réellement concernés par le SLS de ceux qui n'ont pas répondu à l'enquête à qui un SLS forfaitaire est appliqué par défaut. Le périmètre du patrimoine assujetti est enquêté chaque année.

CLCV Mr LIBERT : ☺. Les critères concernant les attributions de logements sociaux auraient évolué début 2025, quelles sont les incidences

mmH : ☺.nous nous conformons au décret en vigueur. Les plafonds de ressources PLAI PLS et PLUS sont révisés annuellement selon la composition du foyer.

CLCV Mr JAGER : ☺ souhaiterait connaitre la proportion de logements en PLAI et PLUS

mmH : ☺.les constructions et les réhabilitations de logements sociaux sont financés grâce à des conditions spécifiques d'emprunt. A chaque mode de financement correspond un plafond de ressources pour l'attribution et l'occupation de ces logements. La grande majorité des logements du parc a été financée par le prêt locatif à usage social (PLUS). Dans les résidences récentes, 30 à 40 % des logements sont financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). A chaque mode de financement correspond un plafond de ressources pour l'attribution et l'occupation des logements, permettant ainsi de favoriser la mixité sociale dans nos résidences.

CLCV Mr LIBERT : ☺.quelles réflexions menons-nous afin de faciliter les rechargements des véhicules électriques des locataires ?

mmH : ☺.plusieurs dispositifs sont à l'étude. Dans le cadre de l'installation de bornes de recharge IRVE, deux dispositifs sont proposés au bailleur, le premier consiste à déléguer la gestion à un opérateur via la signature d'une concession de service, la seconde solution, proposée par ENEDIS, prévoit l'acheminement électrique jusqu'à l'emplacement

de stationnement. Le locataire est en ce cas libre d'acheter ou de louer sa borne de recharge.

CLCV **Mr LIBERT** : sur certains parkings de mmH, il n'est pas rare que des camionnettes de livraison s'y stationnent au détriment des locataires qui rencontrent des difficultés pour stationner leur véhicule (square Emile Gallé à Seichamps).

mmH : les emplacements de parking sont gratuits et est en libre accès sur ce site, comme évoqué lors d'un précédent CCL Patrimoine, les options qui s'offrent à mmH pour répondre aux attentes des locataires sont réduites, car si nous décidions de privatiser des emplacements au bénéfice des locataires mmH pour y installer un arceau de parking, cela aurait inévitablement une incidence d'une part sur le quittancement des locataires