

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE PATRIMOINE PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 30 SEPTEMBRE 2025

Direction des Solutions
Résidentielles et du Lien
Social
F. MOLINERO
Téléphone 03 83 17 55 48

Etaient présents :

Représentants des associations de locataires :

C.L.C.V. : Mr MICHEL
Mme GRUY
Mr JAGER
Mr LIBERT
Mme CALORE
Mme CLEMENT

Excusée : Mme CUNIN

C.G.L. : Mme CAMUS (secrétaire de séance)
Mr GUERBER

Représentants de mmH : Mr MOLINERO
Mr BOURGOIN
Mme SARAN
Mr SOUVERAIN
Mme RUP

Destinataires : Les participants

I – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CCL PATRIMOINE DU 1^{ER} OCTOBRE 2024 ET DU PROCES-VERBAL DU CCL PATRIMOINE DU 5 JUIN 2025

Le procès-verbal du Conseil de Concertation Locative Patrimoine du 1^{er} octobre 2024 et du Conseil de Concertation Locative Patrimoine du 5 juin 2025 sont approuvés à l'unanimité. mmH prend acte de la demande de Monsieur LIBERT, qui souhaite que les avis motivés des représentants des associations de locataires relatifs aux propositions d'augmentation de loyers soient mentionnés dans les prochains procès-verbaux.

II – POINT D'ETAPE BUDGETAIRE DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE 2025

À la suite de 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 Champigneulle validés par l'Union Départementale 54 : le projet « Les Mouettes en fête – fête de quartier » à hauteur de 500 € a été facturé, 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.

Conformément au plan de concertation locative, en cas de reliquat en fin d'exercice, celui-ci sera reversé aux associations dans la limite de 2500 € maximum, par association, sous réserve de la réalisation, par chaque association, d'au moins une action et de la transmission d'un bilan d'activités de l'exercice qui vient de s'écouler (actions globales et bilan des projets soutenus dans le cadre des CCL). Au cas où l'une de ces deux conditions ne serait pas remplie, la part de budget non consommée pouvant revenir à l'association concernée ne serait pas redistribuée.

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 : ➡ aucune remarque

III – MODALITES D'ORGANISATION POUR LE RENOUVELLEMENT DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le plan de concertation locative 2023-2025 conclu le 11 avril 2023, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023, pour une durée de 3 ans, entre les associations de locataires (CLCV, CGL) et meurthe & moselle HABITAT arrive à échéance au 31 décembre 2025.

Nous remettons en séance à l'ensemble des participants un exemplaire du plan de concertation locative et fixons les dates des réunions de travail qui permettront d'élaborer le nouveau plan de concertation locative.

Les convocations seront adressées par voie postale aux représentants des deux associations.

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 : ➡ aucune remarque

IV – POINT D'AVANCEMENT SUR LES OPERATIONS DE RELOGEMENT

Présentation du planning prévisionnel des opérations de relogement, les éléments communiqués sont transmis à titre indicatif à la date de la réunion :

- Vézélise – Résidence Claire Leclerc – Quai du Brenon : 9 familles en attente d'un relogement, démolition prévue dans le courant du second semestre 2027.
- Laxou les Provinces – Tour Franche Comté – 2 rue Victor Hugo : toutes les familles ont été relogées, le bâtiment est vide et sécurisé depuis septembre 2025, démolition programmée d'ici la fin de l'année 2025.
- Haussonville les Nations – 2-3 Marken : sur 69 familles à reloger, 10 familles demeurent en attente d'un relogement, démolition envisagée à la fin de second semestre 2025.

- Vandoeuvre – 3 et 5 Jonquilles : 33 familles restent en attente d'un relogement, démolition prévue au 1^{er} semestre 2027.
- Vandoeuvre – 1 Marken : 18 familles en attente d'un relogement, démolition prévisionnée au 1^{er} semestre 2027.

Depuis 2020, les conseillères d'accompagnement social ont réalisé 306 enquêtes de relogement sur un total de 572 familles. Sur l'ensemble des opérations de relogement, seuls 70 ménages demeurent dans l'attente d'un relogement.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

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

CLCV Monsieur MICHEL : ➡ relaie les préoccupations des locataires de la résidence située 2 rue Jardin des Joncs à Messein notamment au sujet de l'état de vétusté de la fenêtre de toit dans les parties communes. Un courrier a d'ailleurs été adressé récemment à ce sujet, et interroge sur la possibilité d'une réhabilitation de ce site.

mmH : ➡ La société Vulcain a été mandatée pour effectuer des travaux de mise en sécurité du velux. La responsable de site a effectué une visite de contrôle le 30 septembre 2025, accompagnée d'un chargé de travaux qui ne manqueront pas de rester vigilants quant à l'évolution éventuelle de cette situation. Les prochaines opérations de rénovation énergétique seront réalisées sur le secteur diffus. Pour les sites exclus du périmètre de la réhabilitation, le remplacement des équipements est effectué dès que cela est jugé nécessaire.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ souhaite connaître les éléments de réflexion qui guident nos décisions lorsqu'il s'agit d'opter pour la démolition d'un bâtiment plutôt que sa réhabilitation ou sa mise en vente au profit des locataires.

mmH : ➡ les opérations de démolition sont issues de différents niveaux décisionnels, résultant de préconisations de l'état, des collectivités ou de décisions urbanistiques.

V – POINT PROTOCOLE ELECTIONS DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat et les cinq associations nationales représentatives des locataires ont signé un protocole national sur l'organisation des élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat.

Ces élections se tiendront du 15 novembre au 15 décembre 2026 et constituent un moment démocratique essentiel pour la vie des offices et l'implication des locataires dans leur gouvernance.

Thomas SOUVERAIN, responsable du service juridique, intervient en séance, pour définir le calendrier qui permettra aux acteurs locaux d'engager sans délai la négociation de leurs protocoles électoraux et de donner aux associations de locataires la visibilité nécessaire pour préparer leurs campagnes

VI – POINT SUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES LIVREES EN 2025 ET SUR LE PREVISIONNEL 2026

Présentation des 114 logements locatifs livrés en 2025 :

- Malzéville – résidence le Robinier 10 et 12 rue des Sorbiers : construction de 38 logements collectifs, réceptionnés en février. (étiquette énergétique C, chauffage individuel gaz)
- Réhon – le Clos des Vanniers 3C et 3D rue des Saules : construction de 34 logements collectifs dont 22 à destination principale des seniors ou personnes à mobilité réduite, réceptionnés en mars. (étiquette énergétique C pour la résidence sise 3C rue des Saules et étiquette B pour la résidence sise 3D rue des Saules, chauffage individuel gaz)
- Longwy – le Clos de la Briqueterie : construction de 20 logements individuels locatifs, livrés en mai. (étiquette énergétique C et chauffage individuel gaz)
- Val de Briey – résidence la Bachelière 35 rue Julie Victoire Daubié : construction de 22 logements collectifs, réceptionnés en juin. (chauffage individuel gaz, le diagnostic de performance énergétique est en attente du retour du promoteur)

Présentation des programmes en cours de réalisation :

- Tomblaine – les résidences Maria Derainsmes, 30 et 32 rue Simone Veil & 11, 13 rue Maria Derainsmes, construction de 40 logements collectifs locatifs et de 12 logements individuels locatifs à destination principale des seniors, livraison prévue dans le courant du 1^{er} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle des bâtiments C, chauffage individuel gaz)
- Montauville – Résidence du Bois le Prêtre, 44 avenue du Général Eisenhower : construction de 43 logements collectifs locatifs à destination principale des seniors, livraison prévue au cours du 1^{er} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle du bâtiment B, chauffage individuel gaz)

- Homécourt – Le Clos des Alliages, rue du Clos des Alliages : construction de 30 logements collectifs dont 16 à destination principale des seniors, livraison 1^{er} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle du bâtiment A, chauffage pompe à chaleur).
- Saulxures-lès-Nancy – Résidence l'Ecrin 6 avenue du Château : construction de 21 logements collectifs locatifs, dont la livraison est fixée dans le courant du 1^{er} semestre 2026 (étiquette énergétique prévisionnelle du bâtiment B, chauffage individuel gaz)
- Essey-lès-Nancy – les Balcons de Matisse, 54 av du 69^{ème} RI : construction de 36 logements locatifs : livraison prévue dans le courant du 2^{ème} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle du bâtiment B ou C, chauffage individuel gaz)
- Saint Nicolas de Port – Résidence les Brasseurs, rue Ferdinand César : construction de 66 logements collectifs locatifs dont 34 à destination des seniors, livraison au cours du 2^{ème} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle des bâtiments en attente du retour du promoteur, chauffage individuel gaz)
- Villerupt – Résidence Bel Horizon, 2 rue de Riesa : construction de 15 logements collectifs locatifs, livraison prévue 2^{ème} semestre 2026. (étiquette énergétique prévisionnelle du bâtiment non communiqué à ce jour, chauffage individuel gaz)

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : Monsieur Libert ➡ demande à quoi correspond NOVA HOMES

mmH : La société NOVA HOMES est un promoteur. Certaines opérations de construction neuve sont acquises par mmH en VEFA (vente en l'état de futur achèvement).

CLCV : Monsieur Michel ➡ demande que les DPE et le type de chauffage soient ajoutés lors de la présentation des programmes de constructions neuves.

mmH : la demande a été prise en compte et les éléments figurent dans le présent compte rendu.

VII – TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE PRÉSENTATION DES TRAVAUX RÉALISÉS À TANTONVILLE ET PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS

Construit en 1981, l'ensemble immobilier qui bénéficie d'une réhabilitation énergétique est constitué de 30 logements situés rue des Brasseurs, répartis sur deux bâtiments.

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 B (68 à 72 kWhEP/m².an (CEP) et C 14 à 15 kgéqCO₂/m².an (GES)

Le coût moyen prévisionnel des travaux par logement s'élève à 48 750.21 € HT, soit un coût total de 1 462 506.25 € HT. La partie des travaux énergétiques représente par logement 31 880.54 € T, soit un coût total de 956 416.26 € HT.

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

Une augmentation des loyers de 5% est proposée à l'issue des travaux pour les locataires en place dans la limite de 5% en dessous du taux maximum, et un taux de loyer de 5% en dessous du taux maximum à la relocation, sachant que la marge actuelle moyenne entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions s'élève à 14.7%.

mmH bénéficiera pour cette opération d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dont le montant total s'élève à 130 804 €, versée par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV Monsieur MICHEL et Madame GRUY : ➡ souhaiteraient disposer d'un état comparatif concernant les économies réalisées sur les charges de chauffage et sur l'évolution des charges de ces résidences

mmH : ➡ ces informations ne pourront être communiquées qu'à postériori, l'analyse comparative ne pouvant être réalisée qu'à l'issue d'une année complète de consommation.

CLCV Madame GRUY : ➡ demande si nous procédons au remplacement systématique des équipements sanitaires, et souhaite que cette information soit mentionnée sur les prochains rapports présentés en Conseil d'Administration.

mmH : ➡ l'entreprise chargée de réaliser les travaux contacte préalablement les locataires afin d'effectuer un état des lieux des équipements sanitaires existants. Les informations recueillies sont ensuite transmises au bureau d'études et à l'architecte. Si les sanitaires ont déjà fait l'objet d'un remplacement (ex : remplacement d'une baignoire par une douche), que ce soit par nos soins ou à l'initiative du locataire, en ce cas, aucun nouveau remplacement n'est programmé.

CLCV Monsieur JAGER : ➡ demande si le remplacement des fenêtres en PVC se fait en totalité ou uniquement sur l'encadrement de fenêtre

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. Nous favorisons plutôt les poses à neuf sauf si des sujets amiantés nous l'empêchent. S'agissant de cette opération de rénovation, nous précisons que la menuiserie est remplacée dans son entièreté y compris le dormant.

CLCV Monsieur JAGER : ➡ la présentation mentionne la mise en place d'un système de ventilation performant, de quoi s'agit-il précisément ?

mmH : ➡ il s'agit d'une VMC hygroréglable de type B

CLCV Monsieur JAGER : ➡ demande comment sont réalisés les points de comptage pour le chauffage

mmH : ➡ Le fonctionnement du répartiteur de frais de chauffage (RFC) est simple. Il s'agit d'un petit boîtier semblable à un thermostat qui s'installe sur chaque radiateur. Il dispose d'une sonde pour mesurer la température de la pièce ambiante et d'une autre sonde pour mesurer la température du radiateur. La différence entre ces deux températures permet d'estimer la consommation liée à la quantité de chaleur produite dans chaque appartement.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ indique que dans la présentation nous mentionnons que des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades seront réalisés, cela sous-entend-il que les combles n'étaient pas isolés.

mmH : ➡ le contexte énergétique et environnemental des années 1980 était très différent de celui d'aujourd'hui, les normes de construction étaient bien moindres. Depuis les préconisations en matière de construction et de rénovation ont considérablement évolué.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ demande pourquoi l'augmentation des loyers proposée est en général de 5 %

mmH : ➡ Sur l'ensemble du patrimoine, les loyers pratiqués sont en moyenne de 6 % en dessous des taux maximums des conventions. Les bâtiments qui bénéficient d'une réhabilitation énergétique ont généralement des taux de loyer bien inférieurs à cette moyenne, parfois jusqu'à 15% en dessous des plafonds. Cependant, mmH ne souhaite pas pratiquer d'augmentation de loyers supérieur à 5% pour les locataires en place et propose toujours des taux en dessous des plafonds autorisés, c'est pour ces raisons que les augmentations sont souvent de 3% ou 5%

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ indique que les loyers sont augmentés de 5 %, quel que soit le montant des travaux de réhabilitation, est-ce pour amortir le montant des travaux.

mmH : ➡ n'adopte pas ce mode de raisonnement. En effet, le pourcentage d'augmentation permettrait en aucun cas d'amortir le coût des travaux qui s'élève à près d'un million d'euros. La fixation de l'augmentation des loyers s'effectue en cohérence avec notre mission de bailleur social et dans le respect de nos engagements en matière d'équilibre budgétaire et de service aux locataires.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ relève que les travaux réalisés permettent à mmH de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur et obtenir un DPE convenable

mmH : ➡ la rénovation énergétique des bâtiments s'impose comme un axe majeur pour améliorer le confort thermique et la qualité de vie des locataires, et réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre conformément à la loi Climat et Résilience. Nous avons engagé des travaux de rénovation énergétique de cette résidence bien en amont puisque le cap fixé par la réglementation pour les logements classés avec un DPE en E est fixé en 2034.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ note que nous n'avons pas perçu de subvention européenne

mmH : ➡ effectivement, comme précité nous avons bénéficié exclusivement d'une subvention du Fonds National d'Aide à la Pierre pour cette opération. Pour chaque

opération de réhabilitation, notre service financier se mobilise pour obtenir toutes les aides possibles.

CLCV Monsieur MICHEL : ➡ demande si nous disposons d'objectifs chiffrés pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience concernant notamment les émissions de gaz à effet de serre

mmH : ➡ nos programmes de réhabilitation énergétique visent à répondre à ces enjeux. Pour chaque opération, nous disposons d'une évaluation précise des émissions de gaz à effet de serre. La Direction de l'immobilier a initié une réflexion globale sur la décarbonation du parc.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ relève que le montant des travaux de confort ne devrait pas être supporté par les locataires compte tenu notamment de l'année de construction de ces résidences

mmH : ➡ avant cette réhabilitation, des travaux de surinvestissement ont été réalisés (remplacement de chaudières, peinture des façades...), afin d'améliorer le confort des locataires. Pour faire face aux investissements importants engagés par l'organisme, nous n'avons pas d'autres choix que de revaloriser les loyers.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ évoque la résidence dans laquelle il demeure à Seichamps depuis les années 80 pour laquelle aucune réhabilitation globale n'a été engagée, les chaudières ont été remplacées une, voire deux fois, alors que certaines ne sont plus performantes

mmH : ➡ les résidences de Seichamps ont bénéficié d'un ravalement simple de la façade il y a environ quinze ans. Aujourd'hui, l'évolution des normes nous conduit à engager des travaux énergétiques plus importants et plus coûteux. La durée de vie d'une chaudière est en moyenne de 16 ans, leur remplacement intervient dès que cela s'avère nécessaire. Nous rappelons que nos loyers sont en moyenne de 6 % en dessous du taux maximum, ce qui prive l'organisme tous les ans de près 4 M€, montant qui, si nous le percevions permettrait des investissements supplémentaires.

CLCV Monsieur MICHEL : ➡ rappelle que la précarité ne cesse d'augmenter notamment chez les populations les plus vulnérables (familles monoparentales, demandeurs d'emploi), dans ce contexte chaque euro compte pour assurer le quotidien

mmH : ➡ met tout en œuvre pour trouver le juste équilibre

CLCV Monsieur JAEGER : ➡ comment est calculé le DPE ?

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. Autrefois, on appliquait un coefficient à la surface corrigée du logement selon la spécificité du logement (étage, orientation etc.)

CLCV : ➡ Mme GRUY : demande si l'avis des associations est présenté en Conseil d'Administration

mmH : ➡ les avis des associations sont mentionnés sur le rapport ou communiqués en séance

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

CLCV : ➡ : en l'absence de concertation, est contre l'augmentation et ce conformément à l'article 44 quater 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 qui dit que : « 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.

CGL : ➡ : n'est pas favorable à cette augmentation

VIII – PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS EN 2026

L'augmentation des loyers des logements des organismes d'habitations à loyer modéré est réglementée par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 442-1 et suivants).

La révision des loyers peut être effectuée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

La date de l'indice de référence des loyers prise en compte est celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Cet indice, tenu par l'INSEE, est basé sur l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'IRL du 2^{ème} trimestre 2024, en niveau, était de 145.17 et celui du 2^{ème} trimestre 2025 de 146.68 soit une évolution annuelle de 1.04 %.

Pour rappel, les augmentations de loyers ont été, à plusieurs reprises, inférieures à l'IRL les dernières années :

Année	IRL	Augmentation mmH*
2023	3.6%	2.9%*
2024	3.5%	3.5%*
2025	3.26%	2.8%*

*A partir du mois de février de l'année

En 2025, au niveau nationale, 80 % des organismes HLM ont appliqué l'IRL à 3.26 %, et la moyenne nationale est à 3.2 % alors que mmH a appliqué une augmentation de 2.8 % au 1^{er} février 2025.

Nous rappelons que la mise en place de la réduction de loyer de solidarité en 2018 prive meurthe & moselle HABITAT d'une partie de ses loyers. En effet, la perte annuelle de loyers s'élève en moyenne à plus de 4 M€ entre 2020 et 2025.

En contrepartie, le système de péréquation entre les organismes se traduit, pour mmH, par une baisse annuelle moyenne des cotisations à la CGLLS de 1.5 M€ entre 2020 et 2025.

Cette réduction de loyers annuelle après contrepartie reste estimée à plus de 2.5 M€ pour les années futures.

Il est précisé que les aides aux logements (APL et ALS) ont été revalorisées pour l'ensemble des locataires bénéficiaires de 1.04 % depuis le 1^{er} octobre 2025. De plus, meurthe & moselle HABITAT n'applique pas, généralement, le taux de loyer maximum autorisé par les conventions APL. En moyenne, le taux appliqué pour les locataires en place est 6% en dessous des taux maximums.

Dans ce contexte, une revalorisation annuelle des loyers est nécessaire afin de ne pas fragiliser la situation financière de mmH et permettre ainsi d'assurer l'entretien du patrimoine et de mettre en œuvre le programme de réhabilitation et de développement défini dans le Plan Stratégique Patrimonial et de Gestion Sociale.

Il est donc proposé d'augmenter les loyers des logements, garages et annexes à compter du 1^{er} janvier 2026 au niveau de l'IRL soit de 1.04%. Le rapport sera présenté aux membres du Conseil d'Administration le 17 octobre 2025.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CGL Madame CAMUS : ➡ relève que mmH figure parmi les rares bailleurs à ne pas avoir appliqué l'augmentation à hauteur de l'IRL en 2025

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ demande si nous avons connaissance du nombre de locataires bénéficiaires des Aides Personnalisées au Logement au sein de l'organisme

mmH : ➡ 60 % des locataires perçoivent les Aides Personnalisées au Logement. Ces aides seront revalorisées au 1^{er} octobre 2025. Seule la partie résiduelle du loyer se verra appliquer l'augmentation de 1.04 %.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ note que 40 % des locataires devront supporter l'augmentation de 1.04 % si elle est approuvée par le Conseil d'Administration

CGL Madame CAMUS : ➡ observe que les aides aux logements sont revalorisées au 1^{er} octobre 2025, alors que l'entrée en vigueur de cette augmentation est fixée au 1^{er} janvier 2026.

CLCV Monsieur LIBERT : ➡ demande si les impayés de loyers ont enregistré une hausse

mmH : ➡ le taux de l'impayé est relativement stable sur un an, en revanche, le montant de l'impayé sur les locataires présents a enregistré une augmentation. Nous rappelons que les dispositifs mis en place pour soutenir les locataires, tels que l'aide sur quittance avec Action Logement et le fonds d'aide interne de l'organisme, demeurent effectives. D'autres leviers continuent également d'être mobilisés, notamment en collaboration avec la Métropole du Grand Nancy afin de faciliter le paiement des factures d'eau.

CLCV Madame GRUY : ➡ demande si tous les locataires peuvent prétendre à l'aide proposée pour le paiement des factures d'eau

mmH : ➡ tous les locataires peuvent bénéficier de l'aide au paiement des factures d'eau, y compris ceux qui ne relèvent pas du dispositif d'individualisation.

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

CLCV : ➡ : est contre la revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2026 de 1.04 % au regard de l'augmentation du coût de la vie.

CGL : ➡ bien que l'augmentation des loyers proposée soit moins importante que les années précédentes, elle pourrait fragiliser les ménages les plus vulnérables et provoquer de nouveaux impayés.

IX – PRESENTATION DE LA PROCEDURE DES REUNIONS DE CONCERTATION POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION

Nous remettons en séance la procédure d'information et de concertation des locataires qui s'inscrit dans le processus des opérations de réhabilitation des bâtiments actés dans le Plan Stratégique de Patrimonial et de Gestion Sociale (PSPGS).

Madame SARAN, responsable du service Construction Neuve et Réhabilitation, rappelle l'objet de la procédure qui vise à intégrer les temps d'information et de concertation des locataires dans les différentes étapes d'un projet de réhabilitation d'une résidence mmH conformément à l'article 44 quater de la loi de 1986, qui indique que le bailleur doit organiser une réunion d'information des locataires avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives. Cet article prévoit que pendant l'élaboration du projet, le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires ou, lorsqu'il n'y en a pas, avec les locataires.

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.

La procédure s'applique à chaque réhabilitation de la phase programmation à la réception du chantier.

Nous présentons ensuite, de manière détaillée et progressive, le schéma organisationnel en précisant le rôle et l'implication des différentes parties prenantes.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV Monsieur MICHEL : ➡ souhaiterait que les entreprises accordent une attention particulière aux relations avec les locataires durant la phase des travaux, afin de garantir le respect des délais et des rendez-vous convenus.

mmH : ➡ L'Entreprise Générale, qui assure la coordination des sous-traitants, met à disposition des locataires une ligne téléphonique dédiée à la réhabilitation. Pour les questions de gestion locative courante, ils peuvent également joindre leur responsable de site. Les entreprises générales sont évaluées chaque année dans le cadre de notre démarche qualité.

Des opérations de réhabilitation vont être engagées sur le secteur diffus. Certaines concerneront des sites de petite taille ou géographiquement éloignés.

En raison de ces particularités, l'organisation des réunions publiques dans le format habituel ne sera pas envisageable. Des rencontres de proximité seront alors proposées aux locataires concernés, au pied de l'immeuble ou devant leur logement.

X – QUESTIONS DIVERSES

CLCV : ➡ Monsieur LIBERT : souhaite connaître le nombre d'appartements sociaux locatifs mis en vente, en particulier sur la commune de Seichamps ainsi que sur la typologie des logements, la moyenne des loyers pratiqués, les autres secteurs concernés ainsi les motivations ayant conduit à cette décision

mmH : ➡ : La cession de 45 logements sis 2 - 4 - 6 - 8 - 10 - 12 - 14, rue des Lupins à Seichamps a été validée dans le Plan Stratégique de Patrimoine et dans le plan de vente « 2019-2025 » intégré à la Convention d'Utilité Sociale.

La municipalité a donné son accord uniquement pour la cession des 14 logements de la résidence sise 12 - 14 rue des Lupins, afin que leur taux SRU (article L. 302-5) ne descende pas en dessous de 20%.

En accord avec notre vocation sociale, les prix de vente proposés sont légèrement inférieurs aux prix constatés pour un logement « comparable » vacant sur le marché privé, ils sont compris entre 53 200 € et 126 000 € en fonction de la typologie. Les locataires en place ont reçu un courrier le 4 août 25 pour les informer de la démarche, ils bénéficieront de tarifs préférentiels qui s'établiront entre 47 800 € et 113 400 € en fonction de la superficie du logement.

Nous sommes en phase préparatoire, l'engagement des ventes devrait intervenir dans le courant du 1^{er} trimestre 2026.

D'autres périmètres de vente, identifiés dans la Convention d'Utilité Sociale sont actuellement à l'étude.

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, signée par le Préfet de Région, la collectivité de rattachement et les 6 EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, et conformément au Plan Stratégique et de Gestion Sociale de l'organisme nous nous sommes engagés à vendre 350 logements définis en fonction de l'attractivité du secteur et de bon entretien du patrimoine, sur la période 2018/2027 afin d'encourager le parcours résidentiel des locataires, et de favoriser la mixité sociale.

CLCV : ➡ Monsieur LIBERT : quel est le nombre d'appartements construits, vendus en accession à la propriété par rapport au nombre d'appartements créés au titre des logements sociaux en 2025 ?

mmH : ➡ : en 2025, nous avons réalisé 4 ventes en accession à la propriété (un appartement de type 4 sur Malzéville 14b rue du Général de Gaulle, et 3 pavillons de type 5 sur Neuves Maisons rue Simone Veil). 17 logements ont été livrés sur la commune

de Malzéville résidence L'Iris du Marais 25 rue des Sorbiers. En moyenne nous construisons 250 logements, dont 30 en accession sociale, et 50 logements vendus au sein du parc

CLCV : ➡ Monsieur LIBERT : quel est le programme de vente d'appartements créés ou sociaux par rapport à la mise sur le marché d'appartements sociaux locatifs pour 2026 ?

mmH : ➡ : en 2026, 12 appartements de typologie T3 ou T4 seront livrés sur la commune de Tomblaine « résidence Maria Deraismes » ainsi que 12 appartements (T3 et T4) à Seichamps « résidence l'Hortus »

A titre indicatif, nous communiquons un état d'avancement de la commercialisation des programmes neufs :

- ✓ Seichamps « Résidence l'Hortus », 1 allée des Sureaux : 9 appartements réservés sur un total de 12
- ✓ Tomblaine « Résidence Maria Deraismes » rue Maria Deraismes : 5 appartements réservés sur un total de 12
- ✓ Malzéville « Les Maisons Azurés » rue des Sorbiers : 5 maisons réservées sur 6

Les logements vendus en accession sociale bénéficient de prix de vente plafonnés grâce à des aides de l'Etat et des collectivités. L'acquéreur doit respecter quant à lui des conditions d'accès (plafonds de ressources, primo accession.).

La primo-accession est obligatoire uniquement pour bénéficier du prêt à taux zéro. Un propriétaire peut vendre son logement et acheter en accession sociale sous réserve de respecter les plafonds de ressources.

De plus, le ménage bénéficie d'une sécurisation composée d'une garantie de rachat et de relogement en cas « d'accidents de la vie ». L'achat en location-accession PSLA comporte deux phases successives, la première au cours de laquelle l'accédant occupe le logement et s'acquitte d'une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne, la seconde phase acquisitive qui intervient dans les 2 ans maximum de l'entrée dans les lieux permet à l'accédant selon les conditions prévues au contrat de lever son option d'achat et de devenir propriétaire de son logement, pour un prix fixé dès le départ dans l'acte notarié.

Si l'acquéreur souhaite revendre son logement dans les 5 ans suivant l'acquisition, il doit en informer mmH, qui a la possibilité de se porter acquéreur en priorité (pas prévu dans les actes en accession sociale sur le neuf).

CLCV : ➡ Monsieur MICHEL : demande si mmH devient syndic de ces copropriétés

mmH : ➡ la copropriété est gérée par un syndic provisoire professionnel choisi par mmH

CLCV : ➡ Madame GRUY : demande si la condition de vente dans les 5 ans s'applique également pour toutes les ventes

mmH : ➡ non, mais si l'acquéreur a bénéficié d'un avantage fiscal (TVA réduite) ou d'une aide (subvention) d'une collectivité, il peut être amené à les rembourser (au prorata du temps restant)

CLCV : Monsieur MICHEL : ➡ demande si mmH peut à nouveau se porter acquéreur

mmH : ➡ ne procède pas au rachat du bien initialement mis en vente

CLCV : Monsieur LIBERT : ➡ souhaite connaître le nombre de logements construits proportionnellement au nombre de logements que nous démolissons, compte tenu du nombre de demandeurs sur la Métropole du Grand Nancy

mmH : ➡ sur les 10 dernières années mmH a acquis ou construits 732 logements sur la Métropole du Grand Nancy et a démolit 77 logements

XI – ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

En application de l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Elle est composée de 6 membres représentant l'organisme, du maire de la commune où sont implantés les logements attribués, du représentant de l'Etat dans le département.

Parmi ces 6 membres représentant l'organisme, un membre au moins est un représentant des locataires.

Depuis 2021, ce siège était occupé par Madame Anne-Marie MARTIN, récemment décédée.

Le Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2025 a élu en tant que membre représentant des locataires de la CALEOL, Monsieur Gérard GERBER en tant que titulaire, et Monsieur Joseph JAGER, en tant que suppléant.