

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE PATRIMOINE COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 20 SEPTEMBRE 2022

Direction Relation Clientèle
F. MOLINERO
Téléphone 03 83 17 55 48

Étaient présents :

Représentants des associations de locataires :

CLCV : Mme CLEMENT
Mme GRUY

CGL : Mme CAMUS
Mme MAGDZIAREK
Mme MARTIN

Représentants de mmH :

M. MOLINERO
M. BOURGOIN
Mme MANSION
Mme BRICARD
Mme RUP

Destinataires :

Les participants

I – APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CCL PATRIMOINE DU 24 MAI 2022

Le compte rendu du Conseil de Concertation Locative Patrimoine du 24 mai 2021 est approuvé à l'unanimité.

II – INTRODUCTION DU DIRECTEUR DE LA RELATION CLIENTELE

Evoque le contexte économique, les augmentations du coût des énergies qui impactent sur la situation financière des locataires, la mise en place du bouclier tarifaire par le gouvernement. Rappelle que les services de mmH restent vigilants et mobilisés pour accompagner et conseiller au mieux les locataires. Pour faire face à la flambée des prix de l'énergie, un nouveau chèque énergie exceptionnel d'un montant de 100 à 200 € sera versé par le gouvernement aux foyers les plus modestes d'ici la fin de l'année. Cette mesure vient en complément de la prolongation du bouclier tarifaire en 2023. Une aide qui viendra s'ajouter au chèque énergie annuel. Par ailleurs, le fonds de solidarité énergie est un dispositif qui peut venir en aide aux ménages faisant face à des problèmes pour régler leurs factures d'énergie.

Un conseil de concertation locative extraordinaire sera organisé le 22 novembre 2022 dans le cadre de la proposition d'augmentation des loyers 2023.

III – POINT D'ETAPE BUDGETAIRE DES CCL 2022

Budget 2022 :

mmH fait un point des budgets de l'année 2022 consacrés aux CCL (budget fonctionnement et budget associatif) ainsi que des différentes dépenses.

Dans le cadre du plan de concertation locative élaboré pour la période 2019-2021 (prorogé par avenant pour l'année 2022), des moyens financiers supplémentaires ont été mis à disposition des associations siégeant au sein des CCL, portant le budget annuel global 2022 à **27 960 €**.

Le budget global de l'année 2022 s'élève à 27 960 €. Il se décompose en 2 parties :

- Budget de fonctionnement (subvention annuelle, enveloppe formation, indemnisation des représentants) : 13 980 €

- Budget associatif (soutien projets de quartier/actions d'information et de sensibilisation) : 13 980 €

En synthèse, on retiendra que :

- o La subvention annuelle a été versée à l'ALI, les membres de l'association ayant repris contact avec nos services au cours des derniers mois. L'association a désigné plusieurs représentants pour participer aux Conseils de Concertation Locative.
- o Deux actions engagées par la CLCV ont été soutenues pour un montant global de 2857,98 € pour la création d'un jardin partagé sur le quartier de la Californie à Jarville-la-Malgrange et l'organisation d'un jardin partagé sur le quartier des Mouettes à Champigneulle.
- o Pas de dépense pour les autres associations sur le budget associatif.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ➔ souhaiterait organiser pour les locataires de la résidence Plein Soleil à Villers lès Nancy une sortie au marché de Noël de Colmar pour renforcer le lien entre locataires

mmH : ➔ indique que cette sortie n'entre pas dans le périmètre des actions prises en charge dans le cadre du plan de concertation locative et rappelle que les actions proposées doivent être menées au cœur d'un quartier et avoir un lien avec la vie du locataire.

IV – POINT D'AVANCEMENT SUR LES OPERATIONS DE RELOGEMENT

Présentation du planning prévisionnel des opérations de relogement pour la période 2020-2027.

Les sites suivants font l'objet d'un programme de relogement :

- Baccarat bâtiment Capelot 12 rue de Verdun : démolition prévue à la fin du 1^{er} semestre 2023
- Vézelize résidence Clair Leclerc : démolition prévue au 2^{ème} semestre 2025
- Laxou les Provinces Tour Franche Comté : démolition prévue sur le 2^{ème} semestre 2025
- Vandoeuvre les Nations 2-3 Marken : démolition prévue sur le 2^{ème} semestre 2025 en fonction d'une éventuelle reconstitution de l'offre

- Varangéville 19 à 29 rue Victor Hugo : démolition prévue fin 2025.
- Longuyon bâtiment les Glycines rue J. Bécard : démolition prévue en 2026/2027
- Longuyon bâtiment les Hortensias rue J. Bécard : démolition prévue en 2027
- Vandoeuvre 3/5 Jonquilles et 1 Marken : en prévision, cependant la date de démolition n'est pas programmée.

Les enquêtes de relogement préalables sont réalisées à domicile, par les chargées d'accompagnement social afin de recueillir les souhaits et d'évaluer les besoins des familles à reloger. Les frais de déménagement inhérents sont pris en charge par mmH. Force est de constater que plus de 60 % des locataires sont attachés à leur quartier et souhaitent rester dans le même périmètre.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

Pas de remarque formulée.

V – PRESENTATION DE LA REGULARISATION DES CHARGES 2021

Hugues BOURGOIN présente sa direction. Aurélie BRICARD responsable du service Facturation et Charges commente la régularisation des charges de l'année 2021 :

Eu égard au contexte 2021, et à la mise en place du dispositif de l'état pour limiter les tarifs du gaz, mmH a été contraint de procéder à une régularisation des charges en deux temps.

Une première période de consultation a eu lieu entre le 2 et le 31 mai 2022 pour les bâtiments non concernés par le bouclier tarifaire, et une seconde période de consultation a lieu du 16 septembre au 14 octobre 2022 pour les bâtiments bénéficiant du bouclier tarifaire. Les locataires concernés par ce décalage en ont été informés. L'imputation sur les comptes aura lieu mi-octobre avec une visibilité sur les avis d'échéance du mois d'octobre. Des délais de règlement seront proposés à l'issue de la période de consultation aux locataires qui ont une régularisation de charges débitrice supérieure à 150 euros. La somme demandée pourra être échelonnée en fonction de la capacité financière des ménages.

Présentation des différents postes de dépenses des chaufferies et des modèles de répartition pour l'eau chaude et le chauffage.

Le dispositif mis en place par l'état pour limiter le prix du gaz et les modalités d'application sont explicitées. Le bouclier tarifaire est appliqué en fonction du type de facturation des chaufferies, et les montants perçus sont répartis proportionnellement et dans les mêmes conditions que les dépenses de gaz.

En application du décret, nous avons l'obligation d'informer les locataires du montant versé par l'Etat. Cette mention du bouclier figurera sur le décompte des locataires.

Ce montant a été rapproché sur la dépense globale de la fourniture du gaz des chaufferies pouvant inclure plusieurs bâtiments.

Pour 2021 cela représente :

- ✓ 129 839 € pour les chaufferies gaz,
- ✓ 31 084 € pour le réseau urbain.

A noter que les factures sont payées dans un premier temps par mmH sans l'application du décret, et en fin de période mmH reçoit les montants du bouclier tarifaire.

L'analyse de la régularisation de charges 2021 montre que les provisions sont restées stables, alors que les dépenses ont subi une hausse de 720 k €.

Le bilan de la régularisation est moins favorable que l'année précédente pour les locataires puisqu'il passe à 725 k € alors qu'il s'élevait à 1 492 k € en 2021.

- ✓ 64 % des locataires ont eu une régularisation créditrice contre 71 % en 2020.
- ✓ Le nombre de locataires avec une régularisation débitrice a augmenté, passant de 29 à 38 % entre 2020 et 2021.
- ✓ 10 190 locataires ont eu une régularisation comprise entre -150 et 150 € soit 63 % (67 % en 2020)
- ✓ 6,31 % des locataires ont une régularisation débitrice de plus de 300 € soit une augmentation de 3% par rapport à 2020, en cause notamment les consommations liées au gaz.

Les 5 principales dépenses concernent le nettoyage des communs, le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude et les ordures ménagères ce qui représentent pour 2021, 73 % des dépenses récupérables totales.

Le chauffage et l'eau chaude sont les postes qui ont subi une forte hausse par rapport à 2020, en conséquence direct avec les augmentations des prix du gaz. Par contre, le poste électricité et ramonage enregistrent une baisse.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ➔ Madame GRUY demande des explications sur les ratios appliqués

mmH : ➔ les ratios ne sont pas fixés par mmH qui se réfère aux fichiers de fonctionnement (ratio d'usine) pour obtenir ces informations.

CLCV : ➔ Madame MADGZIAREK demande si mmH peut diminuer la température de l'eau

mmH : ➔ indique respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

mmH : ➔ ajoute que le calcul de la régularisation des charges est un sujet complexe et technique qui peut susciter des incompréhensions. Le service reste toutefois à la disposition des locataires pendant la période de référence pour leur apporter des explications.

CLCV : ➔ Madame GRUY demande si les augmentations sont liées au mode de consommation

mmH : ➔ Elles sont en grande partie liées à une hausse des tarifs des fournisseurs. On n'a cependant constaté que certaines familles n'avaient pas conscience de l'impact de leur mode de vie sur leur consommation. En 2021 avec le déploiement du télétravail, les habitudes des résidents ont changé ce qui a parfois engendré un surcoût de leur consommation d'eau. Il est nécessaire de rappeler qu'en adoptant un mode de consommation plus rigoureux, on limite l'impact de ces augmentations. Pendant la période estivale la question de la gestion de l'eau sur certaines communes a largement été évoquée ce qui nous a permis d'intégrer que l'eau n'est pas une ressource inépuisable et son utilisation doit être au cœur de nos priorités.

IX – INFORMATION SUR L'IMPACT DE L'EVOLUTION DES PRIX ET EN PARTICULIER DES PRIX DE L'ENERGIE SUR LES CHARGES LOCATIVES

Nous vivons actuellement une période tout à fait inédite concernant l'évolution des prix et en particulier la hausse du coût des énergies de gaz et d'électricité.

Ces hausses de prix ont et auront un impact important sur les charges locatives des locataires dès 2021 et encore plus en 2022 et 2023.

mmH est très attentif à l'augmentation de ces charges qui peut avoir une incidence importante sur le loyer résiduel des locataires et donc sur l'augmentation du risque d'impayé.

Pour essayer de maîtriser ces hausses, mmH est extrêmement vigilant avec les contrats passés, l'ajustement des provisions, la régularisation des charges et accompagnera les locataires qui rencontreront des difficultés.

Pour les contrats qui sont en cours, signés pour plusieurs années, les prix sont maîtrisés et encadrés par des indices de révisions.

Selon les indices de révisions pris au moment de la souscription du contrat, il peut y avoir des variations plus ou moins importantes.

Attention, certaines entreprises qui subissent des hausses de prix importantes, peuvent se trouver en difficultés pour réaliser les prestations aux prix convenus.

Concernant les nouveaux contrats, mmH applique des procédures de consultation systématiques pour mettre en concurrence les prestataires ou fournisseurs et bénéficier du meilleur rapport « prix/prestation ».

S'agissant des contrats qui seront lancés pour 2023, il est plus que probable que les tarifs soient sensiblement en hausse.

Concernant le chauffage collectif, mmH a plusieurs contrats et plusieurs fournisseurs. (chaufferies mixtes, fourniture de GPL, chauffage urbain, chaufferies gaz)

Selon les contrats, le prix du gaz peut être indexé et donc plafonné grâce au bouclier tarifaire. Il faut préciser que le montant plafonné par le bouclier tarifaire est supérieur au montant qui était payé début 2021 (entre 2 fois et 3 fois plus cher).

Sur les contrats à durée déterminée et à prix fixe, il n'est pas possible de prolonger ces contrats. Lors du renouvellement la variation de prix peut être très importante.

L'électricité semble suivre la même évolution que l'énergie du gaz, et le marché régissant la fourniture des parties communes de nos bâtiments arrive à échéance en fin d'année 2022.

Nous sommes donc confrontés à une problématique, car Les prix sont extrêmement volatiles d'une semaine sur l'autre, il est impossible de prévoir les évolutions.

De plus, certains opérateurs refusent de répondre à certaines consultations sur de courtes durées.

Suite à la régularisation des charges et à la hausse de certains contrats, nous serons amenés à augmenter les provisions régulièrement. Ces hausses faites en cours d'année, ne permettent pas de couvrir l'intégralité de l'augmentation annuelle et les prochaines régularisations pourront être également débitrices pour certains locataires.

L'objectif de mmH est d'adapter les provisions au plus près des dépenses tout en essayant de rester sur un solde légèrement positif pour les locataires.

Synthèse des interventions des représentants des locataires

CLCV : ➔ Madame GRUY indique que les minimas sociaux n'augmentent pas dans les mêmes proportions et que ces augmentations impactent sur les locataires en situation de précarité.

mmH : ➔ est mobilisé et conscient que le risque d'impayé est important d'où la nécessité de sensibiliser les locataires sur ce qu'il est possible de mettre en œuvre pour atténuer ces augmentations. Un des enjeux de mmH est de maîtriser au mieux la régularisation de charges cependant l'exercice s'avère compliqué dans un contexte où les prix augmentent d'une année sur l'autre.

CLCV : ➔ Madame GRUY rétorque que les locataires qui sont en chauffage collectif ne peuvent pas maîtriser leur consommation et le coût

mmH : ➔ la maîtrise des charges concerne tous les locataires, tous les efforts collectifs ou individuels auront un impact positif.

CLCV : ➔ Madame CLEMENT suggère l'installation de robinets thermostatiques pour faire des économies

mmH : ➔ il faut étudier la faisabilité technique car toutes les pompes qui font circuler l'eau ne sont pas à débit variable

CLCV : ➔ Madame GRUY souhaiterait que l'on fasse intervenir un technicien pour comprendre le fonctionnement de certains équipements

mmH : ➔ prend bonne note de cette requête pour un prochain conseil de concertation locative Patrimoine.

X – PRESENTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES LIVREES EN 2022 ET DU PREVISIONNEL 2023

1 – Présentation des constructions neuves livrées en 2022

- ✓ Neuves-Maisons – rue Anatole France : 19 logements individuels et 9 logements collectifs ont été réceptionnés en février

- ✓ Pont à Mousson – Résidence la Tourterelle : 15 logements collectifs ont été réceptionnés en juin
- ✓ Bertrichamps – Résidence les Brindilles : 9 logements individuels à destination des séniors seront réceptionnés en octobre
- ✓ Foug – Résidences les Hêtres & Résidence accompagnée : 19 logements individuels seront réceptionnés en novembre.

2 – Présentation des prévisions de constructions neuves à compter de 2023

- ✓ Hatrize – Résidence de la Pommerais : 26 logements collectifs
- ✓ Val de Briey – Résidence Belle vue : 14 logements collectifs
- ✓ Val de Briey – Résidences les Hauts du Lac : 46 logements collectifs
- ✓ Malzéville – Résidence la Maisonnée : 40 logements collectifs à destination des séniors et un bâtiment public
- ✓ Réhon – Le Clos des Vanniers : 26 logements collectifs

3 – Présentation des constructions neuves à l'étude

- ✓ Longwy – Le Clos de la Briqueterie : 20 logements individuels
- ✓ Tomblaine – rue Jean Moulin : 20 logements collectifs et une Maison des solidarités
- ✓ Tomblaine – Zac Bois la Dame 2 : 40 logements collectifs et 12 logements individuels à destination des séniors
- ✓ Auboué – rue de Metz : 27 logements collectifs à destination des séniors et 14 logements individuels
- ✓ Réhon – Le Clos des Vanniers : 34 logements collectifs
- ✓ Vézelize – rue Notre Dame : 30 logements collectifs et 3 salles communales
- ✓ Villers lès Nancy – avenue Paul Muller : 56 logements collectifs dont 22 à destination des séniors
- ✓ Saint-Nicolas-de Port : site de l'ancien Match : 66 logements collectifs dont 34 à destination des séniors
- ✓ Saulxures-lès-Nancy – rue des Jardins Fleuris : 1 logement individuel et 8 logements collectifs

XI – QUESTIONS DIVERSES

CLCV : ➤ Madame CLEMENT évoque l'augmentation de l'énergie, les nouvelles obligations réglementaires, l'impact du nouveau mode de calcul du diagnostic de performance énergétique DPE sur l'étiquette énergétique des logements qui ont été réhabilités

mmH : ➤ le DPE doit effectivement donner deux résultats ou « étiquette » de mesure de la performance énergétique. Une étiquette pour la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A pour une faible consommation à G pour une consommation importante à cela s'ajoute l'étiquette climat qui elle indique l'impact annuel de la consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre CO². Sur le DPE devra apparaître les caractéristiques du logement et le descriptif de ses équipements (chauffage, ventilation etc)

Conservant la déclinaison des classes A à G, la nouvelle étiquette énergie va fixer de nouveaux doubles seuils, en prenant en compte le calcul de l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Un logement sera ainsi classé selon sa plus mauvaise performance entre les deux

CLCV : ➤ Madame GRUY évoque la future réhabilitation des logements aux Gradins jardins à Frouard et demande davantage de concertation dans le choix des travaux qui seront réalisés.

mmH : ➤ rappelle que s'agissant des programmes de réhabilitation, les locataires sont consultés pour le choix de travaux d'embellissement tels que la couleur des peintures, le type de boîtes aux lettres, les espaces extérieurs ... mais en aucun cas sur des questions d'ordres techniques qui relèvent de la compétence d'un bureau d'études qui dispose de toutes les ressources humaines et techniques pour émettre des préconisations et notamment concernant certaines spécificités liées au bâti.

Les locataires seront conviés à participer à la réunion d'information lorsque l'on disposera de l'ensemble des éléments.