

Conseil de Concertation Locative

Compte-rendu de réunion du 14 octobre 2022

Présent.es :

- Delphine BARISIC : directrice de la clientèle et des territoires
- Monsieur DEL BALDO : représentant la CGL13
- Monsieur DIACON : administrateur représentant l'ADEIC
- Monsieur EVEILLEAU : représentant l'AFOC
- Madame LACROIX : représentant la CNL13, directrice fédérale
- Madame LAIDANI : représentant la CLCV

Ordre du jour

1. Approbation du compte-rendu du CCL du 21 juin 2022
2. Politique d'augmentation des loyers
3. Etat d'avancement des régularisations des charges
4. Informations transmises sur le tarif du gaz et le chauffage collectif
5. Actions en cours sur la précarité énergétique et augmentation des provisions de charges
6. Questions diverses

1. Approbation du compte-rendu du CCL du 21 juin 2022

Il est demandé que le document de présentation de Colin LE MOUELLIC quant aux résultats de la consultation du marché de prestation Entretien Ménager lors du CCL du 21 juin soit transmis à l'ensemble des associations représentant les locataires. Mme BARISIC précise les conditions d'usage exclusif de l'association et interdiction de diffusion externe.

L'ensemble de représentants des locataires approuve le compte-rendu.

2. Politique d'augmentation des loyers 2023

Mme BARISIC présente la délibération qui sera présentée à l'approbation du Conseil d'administration du 21 octobre 2022 :

- S'agissant des logements sociaux, conventionnés et non conventionnés - et à l'exception des logements étiquetés F et G (c'est-à-dire, pour ces derniers, financés avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 janvier 1977 par des prêts spéciaux HLM), de se conformer aux dispositions législatives applicables au 1er janvier 2023, et de procéder à une révision des loyers au 1er janvier 2023 à hauteur de + 3,5 % en application des articles L.353-9-3- du CCH et L.442-1 du CCH, inférieure à la variation sur 12 mois de l'IRL au 2ème trimestre 2022 ;
- S'agissant des logements non sociaux (à l'exception des logements étiquetés F et G) qui ne sont pas régis par les dispositions législatives de plafonnement ou de révision, de réviser leurs loyers conformément aux dispositions contractuelles, à la date anniversaire prévue par le bail, en fonction de la variation de l'indice stipulé dans le contrat. En conformité avec l'article 12 de la loi du 16 août 2022 précité, cette révision ne pourra cependant pas excéder +3,5 % pour les loyers pour lesquels la variation est calculée selon le glissement annuel de l'IRL entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023.

La CLCV se prononce d'ores et déjà contre cette augmentation et demande au contraire le gel des loyers, et transmettra son argumentaire ultérieurement, qu'elle souhaite voir annexé au présent compte-rendu.

La CNL et l'AFOC adoptent les mêmes positions que la CLCV, sur l'augmentation ainsi que l'argumentaire à annexer.

L'ADEIC se prononcera en séance du Conseil d'administration le 21 octobre.

La CGL se prononce contre l'augmentation présentée.

3. Etat d'avancement des régularisations de charges

Mme BARISIC partage sa note d'état d'avancement des charges.

- **Régularisation des charges 2019**, achevée cette fin de semaine
- **Régularisation des charges 2020**, 110 dossiers à faire, dont 80% de copropriétés
- **Régularisation des charges 2021**, 112 dossiers achevés (sur 394)
Une personne a été embauchée en CDD pour traiter les charges 2021.

Une responsable du pôle exploitation arrive début novembre.

Les membres du CCL ne formulent pas de remarque particulière.

4. Informations transmises sur le tarif du gaz et le chauffage collectif

Mme BARISIC informe que des notes d'information sur le bouclier tarifaire et de consignes de sobriété ont été affichées ou distribuées en boîte aux lettres sur l'ensemble du patrimoine dès le mois de juillet sur l'ensemble du patrimoine.

Au 15 septembre, des affiches relatives au redémarrage du chauffage collectif prévu entre le 15 octobre et le 1^{er} novembre (selon conditions météorologiques et à priori plus précoce dans les Hautes-Alpes) ont été apposées sur l'ensemble du patrimoine.

Documents en annexe du présent compte-rendu.

5. Actions en cours sur la précarité énergétique et augmentation des provisions de charges

Mme BARISIC informe de la mise en place d'un fond d'aide aux locataires en difficulté financière, en affectant tout ou partie du produit des augmentations de loyer à hauteur de 10 € par logement. Sur le plan opérationnel, le fond pourrait être géré par Soli'Al.

Plan sobriété 3F

- Patrimoine en chauffage collectif
 - Baisser la température de consigne (cible 19°C) ; 1°C génère environ 7% d'économies d'énergie.
 - Appliquer un réduct de nuit, dès que c'est possible techniquement, en excluant les bâtiments encore énergivores (étiquettes F & G) ; Un réduct de nuit de 22 heures à 6 heures et de 19°C à 17°C représente un gain de 2%.
 - Réduire la période de chauffe, modulo les conditions météorologiques (effet : 20 jours de réduction, 2% de réduction).

- Patrimoine en chauffage individuel
 - Sur les radiateurs électriques : installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire leurs consommations (adaptation des températures de consigne en fonction de l'occupation et de la période de la journée, et effacement électrique).
La solution TIKO a été testée chez 3F Sud agence de Gardanne et 18% d'économie d'énergie a été constatée en moyenne ; Un contrat a donc été signé pour l'ensemble des logements concernés (3000 équipés en tout électrique) pour un déploiement progressif, en accord avec les locataires et frais d'installation à la charge de 3F Sud.
 - Sur les ballons électriques d'eau chaude sanitaire : installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire les consommations d'énergie (baisse de la température de consigne, adaptation de la période de chauffe aux usages). Appliquer un réduct de nuit, dès que c'est possible techniquement, en excluant les bâtiments encore énergivores (étiquettes F & G)
Solution TIKO à venir

- Sur l'ensemble du patrimoine
 - Alerte vigilance coupure « EcoWatt » : inciter nos locataires à s'inscrire sur monecowatt.fr à l'alerte Vigilance coupure (électrique) pour les inciter à réduire leurs consommations électriques les jours de forte tension sur le réseau électrique. Service gratuit.
 - Sensibilisation aux écogestes : agir sur son chauffage, agir sur ses appareils électroménagers (usage en heures creuses), agir sur son éclairage, agir sur ses appareils numériques, agir sur sa mobilité, ...
 - Accompagnement à la sobriété spécifique pour les personnes les plus fragiles (seniors, personnes en situation de handicap, ...)

Pour les locataires, hors copropriété, la régularisation de charges du poste Chauffage Collectif ne se trouvera pas impactée par l'augmentation du combustible.

- **Régularisation de charges 2022**

Après une présentation au CCL, et avec leur accord, les acomptes 2022, ont été augmentés en juillet 2022 de 40% avec l'engagement de réévaluer à la hausse et au plus près, les provisions au 1er janvier 2023.

- **Régularisation de charges 2023**

L'impact de l'augmentation entre 2022 et 2023 sera de 3,5%, le montant négocié étant inférieur au bouclier tarifaire de 75€ pour cette période.

6. Questions diverses

Programmation des prochaines réunions des membres du CCL :

- 06 décembre 2022 09h30
- 14 mars 2023 09h30

L'ordre du jour et les questions diverses étant épuisés, la séance est levée.