

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Du 3 juillet 2017

A l'initiative du Bailleur, le Conseil de Concertation locative s'est tenu le 3 juillet 2017 à 10h dans les locaux d'Immobilier Méditerranée, 45 Chemin de l'Orme à GRASSE.

Etaient présents : Pour IMED

André SANTONI (Directeur de la Gestion du Patrimoine)

Arnaud FETET (Gérant IMED)

Pour les locataires

Monsieur DIACON (CGL)

Monsieur BONNET (CGL)

Madame HAZEM(CGL)

Monsieur EVEILLAUD(AFOC)

Madame BERNARD (AFOC)

Monsieur BARLET(AFOC)

Ordre du jour :

- ✚ Focus sur les régularisations des charges 2015 et avancement des réguls 2016
- ✚ Point sur le Contrat de Confiance et Mobeye
- ✚ Part récupérable EDL
- ✚ Indicateurs de gestion
- ✚ Engagements qualité 1^{er} trimestre
- ✚ Elaboration de la CUS
- ✚ Mise en place Urgence WE
- ✚ Questions diverses

❖ Focus sur les régularisations des charges 2015 et avancement des réguls 2016

A Santoni introduit la réunion en indiquant que le document distribué en séance avait également été diffusé lors du dernier CA d'IMED le 30 juin. Ce document de 16 pages présente les charges récupérables 2015, notamment au niveau :

- du montant moyen par an qui est de l'ordre de 1503 € /logt soit 22,99 € au m2 habitable; soit une baisse de 3% par rapport à 2014 .
- des prestations de l'ordre de 12 € m2/an
- ❖ du chauffage = 8,07 € m2/an
- ❖ de l'eau 7,15 € m2/an
- ❖ de l'évolution par poste de charge...prestations, chauffage, eau...

❖ Point sur le Contrat de Confiance et Mobeye

AS présente de nouveau le contrat de confiance et le nouvel outil Mobeye qui permettra de mesurer le niveau des prestations d'entretien ménager sur les résidences.

Une présentation est également faite concernant les premiers résultats des enquêtes post intervention techniques, qui seront approfondies au prochain trimestre.

❖ Part récupérable EDL

Un document de synthèse est également distribué en séance qui indique que de janvier à mai 2017 le montant total des EDL facturé est de 112 350 € pour une refacturation de 32 153 € soit 28,62 % de part récupérable et un EDL moyen à 1 755 €.

Le document indique également les indicateurs pour chaque groupe de gérance

❖ Indicateurs de gestion

Les indicateurs de gestion de février à mai 2017 sont présentés sur un document de synthèse mensuel.

FEVRIER		Mois en cours	Mois M-1	Ecart M/M-1
Vacance logements	Taux de vacance mensuel	1,14%	1,12%	0,02%
	Taux de vacance annuel	1,13%	1,12%	0,01%
Ligne B1				
Vacance parkings	Taux de vacance mensuel	13,00%	13,86%	-0,86%
	Taux de vacance annuel	13,43%	13,86%	-0,43%
Ligne B1				
Taux de recouvrement	Taux de recouvrement locataire mensuel	94,95%	95,33%	-0,39%
	Taux de recouvrement locataire annuel	95,14%	95,33%	-0,19%

MARS		En cours	Mois M-1	Ecart M/M-1
Logements	Taux de vacance mensuel	1,27%	1,14%	0,12%
	Taux de vacance annuel	1,18%	1,13%	0,04%
Ligne B1				
Parkings	Taux de vacance mensuel	13,14%	13,00%	0,14%
	Taux de vacance annuel	13,33%	13,43%	-0,10%
Ligne B1				
Recouvrement	Taux de recouvrement locataire mensuel	100,12%	94,95%	5,18%
	Taux de recouvrement locataire annuel	96,76%	95,14%	1,62%

Indicateurs Avril		AVRIL	Mois M-1	Ecart M/M-1
Logements	Taux de vacance mensuel	1,94%	1,27%	0,67%
	Taux de vacance annuel	1,37%	1,18%	0,19%
Parkings	Taux de vacance mensuel	13,62%	13,14%	0,48%
	Taux de vacance annuel	13,41%	13,33%	0,07%
Recouvrement	Taux de recouvrement locataire mensuel	93,55%	100,12%	-9,23%
	Taux de recouvrement locataire annuel	95,22%	96,76%	-1,54%

Indicateurs MAI 2017		Mois en cours	Mois M-1	Ecart M/M-1
Vacance Logements	Taux de vacance mensuel	1,53%	1,94%	-0,41%
	Taux de vacance annuel	1,40%	1,37%	0,03%
Vacance Parkings	Taux de vacance mensuel	14,08%	13,62%	0,45%
	Taux de vacance annuel	13,54%	13,41%	0,13%
Recouvrement	Taux de recouvrement locataire mensuel	104,80%	93,55%	11,25%
	Taux de recouvrement locataire annuel	97,65%	95,92%	1,74%

❖ Engagements qualité 1^{er} trimestre

Le document de synthèse indique le bon niveau de satisfaction globale des locataires à hauteur de 89% pour les prestations, 92 % pour le logement et 96% pour l'immeuble

Puis sont déclinés les 5 engagements avec des taux également satisfaisants.

❖ Elaboration de la CUS

A Santoni remet en séance

- le document d'Elaboration de la CUS 2018 – 2023 et présenté également au CA du 30 juin
- L'INFOCUS en PACA

❖ **Mise en place Urgence WE**

Présentation de l'Urgence WE qui est mis en place depuis le 01 juin 2017 ;

A Santoni remet les consignes à l'attention du personne d'astreinte et de Sofratel qui est le prestataire.

Il remet également le courrier qui a été adressé à l'ensemble des locataires PACA et Occitanie informant de la mise en place de cette organisation et de l'ensemble des prestations couvertes.

❖ **Questions diverses**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.