

## **COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

### **Du 30 janvier 2017**

A l'initiative du Bailleur, le Conseil de Concertation locative s'est tenu le 30 janvier 2017 à 10h dans les locaux d'Immobilier Méditerranée, 57 avenue Pierre Sémard 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** :

- ✚ Travaux GE et IMMO 2017
- ✚ Régularisation des charges 2015 et prévisions 2016
- ✚ Point IDEAL
- ✚ Contrat de confiance
- ✚ Parts récupérables sur EDL
- ✚ Points sur les attributions des logements 2016
- ✚ Indicateurs de gestions 2016 : recouvrement, vacance, contentieux.
- ✚ Livraisons des programmes en 2017
- ✚ Individualisation des charges de chauffage
- ✚ Engagements qualités 2016
- ✚ Nouvelle organisation de la gérance en Occitanie.
- ✚ Planning des CCL 2017
- ✚ Questions diverses.

#### ➤ **Travaux 2017**

Une note de synthèse est remise en séance indiquant les montants engagés en **GE** par IMED depuis 2015. Une augmentation de 57 % a été consacrée, les dépenses passant de 493 K€ en 2015 pour atteindre 593 K€ en 2016 et 775 K€ en 2017.

Pour ce qui concerne les **Immobilisations**, IMED a engagé 1 362 K€ en 2015, sur 4 résidences, puis 1 688 K€ en 2016 uniquement sur le chauffage de Draguignan, et engagera 2 790 K€ en 2017 sur 7 résidences dont 5 pour des réhabilitations énergétiques afin d'améliorer les étiquettes qui actuellement vont de E à F pour les ramener en D voire mieux.

Pour ces réalisations il est demandé si les locataires sont conviés à des réunions d'informations. Actuellement ce n'est pas le cas mais IMED mettra l'accent sur l'information locataires.

A Santoni souligne la forte implication d'IMED dans l'amélioration du patrimoine, le confort et l'environnement des locataires.

### ➤ **Régularisations des charges**

Un tableau est distribué en séance sur l'avancement des charges 2015 qui fait état de plus de 90 % de régularisations sont imputées sur les comptes des locataires, avec des plans d'apurement étalés dans le temps lorsque cela est nécessaire

Le reliquat des régularisations 2015 se fera au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 ;

Le début des régularisations des charges 2016 commencera en février pour se terminer pour une grande partie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

### ➤ **Point IDEAL**

A Santoni rappelle l'objectif de ce projet qui touche l'ensemble des locataires bénéficiaires de l'APL. Rendre plus rapide le versement de cette allocation. Il y a eu quelques retards dus au fait que depuis octobre 2016 les bénéficiaires doivent déclarer leur patrimoine en ligne. Sur ce point IMED met avec les CAF tout en œuvre pour améliorer les délais de traitements bénéficiant aux locataires.

### ➤ **Contrat de confiance**

André Santoni indique qu'actuellement nous sommes en attente du document de communication auprès de l'ensemble des locataires. Nous pensons pouvoir commencer le lancement en mars 2017.

### ➤ **Part récupérable sur les EDL**

Un tableau est distribué en séance qui montre l'impact des parts récupérables sur les locataires lors des EDL sorties. Il est de l'ordre de 23 %, compte tenu bien entendu de la vétusté des logements. Imed indique également que quelques logements sont détruits par les locataires. Ceux-là n'entrent pas dans le calcul.

### ➤ **Attributions des logements**

Un tableau est distribué sur les attributions faites en 2016.

Il y a eu 450 logements libérés, et 326 logements livrés.

1391 dossiers de candidatures ont été présentés, 866 ont été acceptés en rang 1, 208 ont été refusés.

### ➤ **Indicateurs de gestion recouvrement, vacance, contentieux. Suivi des actions sociales**

Les indicateurs sont livrés sous forme de tableau distribués en séance.

A Santoni commente ces indicateurs 2016 qui font état d'un taux de recouvrement à 97.56% ce qui est inférieur à l'objectif fixé à 98,70 % du aux régularisations de charges sur les 3 dernières années.

La vacance est à un très bon niveau avec un taux de 1,07 % soit au-delà de l'objectif fixé à 1,20%.

En 2016, 23 familles ont bénéficiés de subventions A2S afin de pourvoir au règlement de leur loyer pour une enveloppe totale de 28 800 € ;

➤ **Livraisons des programmes en 2017.**

Pour information le tableau des livraisons est distribué en séance faisant état de 638 logements qui devraient être livrés avant fin 2017 sur l'ensemble du territoire d'IMED

➤ **Individualisation des charges de chauffage**

Un tableau d'information détaillé est distribué en séance indiquant que des résidences pourront bénéficier de ces individualisations à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 en fonction de la réglementation qui imposera ce dispositif en dessous d'une consommation inférieure à 120 KWH/m2 SHAB/an. En conséquence actuellement aucun programme ne peut bénéficier d'individualisation des charges de chauffage.

➤ **Engagements qualités 2016**

A Santoni commente le tableau distribué regroupant l'ensemble des indicateurs des engagements qualité en faisant remarquer la satisfaction globale des locataires à plus de 95%, il en va de même

- pour l'accueil des nouveaux locataires,
- l'amélioration et le cadre de vie ainsi
- la gestion de la demande clients.

En ce qui concerne les liquidations et les visites conseils les taux sont éléments très satisfaisants.

➤ **Nouvelle organisation de la gérance en Occitanie.**

- A. Santoni souhaite informer les membres de la CCL qu'IMED a réorganisé l'organigramme de l'Occitanie en nommant Nathalie Vignolle Gérante pour les départements du Gard et de l'Hérault elle sera assistée d'Alice Ieng chargée de gestion locative. Sindy Ducros reste bien entendu Gérante pour les Pyrénées Orientales et l'Aude. Cette réorganisation est rendue nécessaire pour une meilleure représentativité IMED auprès des collectivités mais également une plus grande proximité par rapport aux locataires.

➤ **Planning des CCL 2017**

Les prochaines CCL auront lieu le :

- 3 avril
- 3 juillet
- 9 octobre

➤ **Questions diverses.**

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