

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Du 02 mars 2015

A l'initiative du Bailleur, le Conseil de Concertation locative s'est tenu le 2 mars 2015 à 10h dans les locaux d'Immobilier Méditerranée, 57 avenue Pierre Sémard à GRASSE.

Etaients présents : Pour IMED

Monsieur Jean-Pierre SAUTAREL (Directeur Général IMED)

Monsieur André SANTONI (Directeur de la Gestion du Patrimoine)

Pour les associations des locataires

Monsieur Robert DIACON (CGL)

Monsieur Fabrice BONNET (CGL)

Absente excusée Madame MURANA (CGL)

Ordre du jour :

-  Plan de Concertation Locative.
-  Point sur les charges.
-  Bilan sur les travaux 2014.
-  Perspectives des travaux 2015
-  Planning des CCL 2015
-  Points divers.

➤ **Plan de Concertation Locative.**

Jean-Pierre Sautarel ouvre la séance sur ce point.

Le Plan de Concertation Locative est lu et modifié en séance. Une modification est apportée au *chapitre II / A / 1° Le niveau de concertation*. Il est décidé de maintenir un seul CCL, mais il sera indiqué qu'à la demande d'une des parties 2 autres CCL pourraient être créés sur les secteurs de Marseille et Perpignan.

Il appartient à la CGL de décliner ce point avec une instance locale de Perpignan et/ou de Marseille.

Il est également précisé que les moyens financiers octroyés aux membres de la CCL resteront à 2 € par logement par an.

Le Plan de concertation qui sera présenté au Conseil Administratif d'avril est joint en annexe.

➤ **Point sur les charges.**

Les tableaux des charges concernant le patrimoine d'IMED et de La Foncière sont distribués en séance.

Ils font état de l'avancement des régularisations.

Il est précisé que les régularisations des charges 2011 et 2012 sont terminées pour IMED hors copropriétés et Foncière

Il reste à faire les régularisations 2011 et 2012 sur les copropriétés IMED, et celles 2013/2014 pour La Foncière qui devraient avoir lieu avant la fin du 1^{er} semestre 2015.

Pour le reste, c'est-à-dire 2013 et 2014 IMED y compris les copropriétés, elles seront terminées avant la fin 2015.

A Santoni indique qu'il y a eu quelques contestations et demandes d'informations et qu'il a reçu des locataires sur Marseille et sur Grasse, notamment l'Association de Maurice Chevalier sur Cannes La Bocca.

➤ **Bilan des travaux 2014.**

Les tableaux de synthèse sont distribués.

- ✚ Concernant les travaux GE 2014, A Santoni précise que le montant total des dépenses s'établit à 451 316 € intégrant notamment des travaux de sécurité de l'ordre de 50 k€, la pose d'arceaux sur la quasi-totalité du parc, et la mise en place dans les ascenseurs de Getraline permettant une information, un contrôle instantané et par conséquent une amélioration des délais d'intervention.

Concernant les arceaux Monsieur Diacon indique qu'il ne comprend pas très bien pourquoi cela a été généralisé notamment sur la Résidence Carré Est au risque de pénaliser les locataires.

Il lui est répondu que la pose des arceaux fait partie d'un vaste plan couvrant l'ensemble du patrimoine d'IMED (PACA et Languedoc Roussillon).

La volonté d'IMED est de:

- sécuriser les places des locataires qui souvent s'en voient privées par l'indiscipline d'autres personnes.
- d'organiser une meilleure fluidité de stationnement dans toutes nos résidences
- de mettre tous les locataires sur un pied d'égalité quant au règlement de leur place, car certains s'acquittent de leur loyer et d'autres stationnent s'en payer.

Il est à remarquer que depuis cette mise en place le taux de la vacance des parkings est passé de 20 à 16 %

- ✚ Pour les immobilisations 2014, il est rappelé que le montant total s'élève à 3 106 177 € comprenant essentiellement des travaux de chauffage sur les Fleurs de Grasse (2 758 K€) et de réhabilitation énergétique sur Andon (348 k€).

➤ Perspectives des travaux 2015

- ✚ Pour ce qui concerne les **GE**, il est prévu de conserver et de pérenniser une ligne de 40 k€ concernant la sécurité incendie sur l'ensemble du Parc ; de poursuivre des installations d'Intratone et d'intervenir pour des travaux d'étanchéité.

Il est précisé que les dépenses 2015 seront en progression par rapport à 2014 puisqu'elles passent de 451 k€ à 543 k€ soit une augmentation de 20%.

- ✚ Concernant les **Immobilisations** une attention particulière et indispensable sera portée sur le patrimoine du Quartier St Jacques à Perpignan où IMED fera un investissement de plus de 1 million d'euros en 2015 et poursuivra les travaux en 2016 dans les mêmes proportions voire plus.

Toujours concernant le Languedoc Roussillon une première phase de réhabilitation énergétique sera faite sur Lodève

Dans les Alpes Maritimes IMED fera des travaux sur Freyssinet (menuiserie, VMC...) à hauteur de 230 K€ et une réhabilitation énergétique sur La Ferrière pour 460 k€.

Une étude est également lancée sur la chaufferie des 3 Coteaux à Draguignan pour une intervention probable en 2016.

Les quatre tableaux de synthèse sont joints en annexe.

➤ Planning CCL

D'un commun accord le planning des CCL est établi de la façon suivante :

- ❖ 8 juin à 10h
- ❖ 21 septembre à 10h
- ❖ 14 décembre à 10h

Ces réunions auront lieu dans les bureaux d'IMED à Grasse.

➤ Questions diverses

- ✚ Pose des DAAF.

Pour les Alpes Maritimes et Bouches du Rhône sur 2942 logements il en a été posés 2946. Il reste à poser 174 DAAF. Pour mémoire sur les 5 pièces et les duplex la réglementation nous impose de poser 2 DAAF.

Pour le Languedoc Roussillon sur les 926 logements il reste à poser 91 DAAF et plus particulièrement dans le quartier St Jacques.

Selon l'accord collectif la 3^{ème} ligne de quittance qui permettra les remboursements par les locataires devrait se mettre en place en avril 2015 pour se terminer en avril 2025.

- ✚ Monsieur Diacon indique :
 - Sur les Roumégons il y a un problème avec les eaux usées. Jean-Pierre Sautarel lui indique que c'est à la Ville de faire le nécessaire.

CR Conseil de concertation locative du 2 mars 2015

- Sur les Jasmins il y a des soucis avec les extincteurs, la porte du Bat C, l'éclairage des communs et qu'il n'y a pas de miroir extérieur permettant une meilleure visibilité.

- Sur Carré Est problème avec les moustiques

Sur ces points A. Santoni indique qu'il fera intervenir le RGI.

- Sur Draguignan Monsieur Diacon souhaite une intervention sur les espaces extérieurs.

JP Sautarel répond que la priorité 2015/2016 sur ce patrimoine sera portée sur le chauffage et que par conséquent il n'y aura pas d'intervention sur les espaces extérieurs.

- Sur les Gabres Monsieur Diacon souhaite informer de certains dysfonctionnements ou améliorations à apporter.

JP Sautarel lui demande de nous faire un courrier circonstancié et qu'une attention particulière y sera portée.

- D'autres points individuels concernant des locataires des Fleurs de Grasse sont portés à la connaissance d'IMED.

Ces points seront traités au cas par cas par les RGI

Pour tous ces points particuliers, qui ne relèvent pas d'un CCL, il est convenu que lorsque le nouveau gérant Arnaut Fetet sera en place, au 1^{er} avril, les membres du CCL pourront le saisir.

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

Documents annexés :

- Plan de Concertation Locative
- Tableaux des régularisations des charges IMED et Foncière
- Tableaux des GE et IMMO 2014
- Tableaux des GE et IMMO 2015.