

CR Conseil de concertation locative du 11 juillet 2016

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Du 11 juillet 2016

A l'initiative du Bailleur, le Conseil de Concertation locative s'est tenu le 11 juillet 2016 à 10h, dans les locaux d'Immobilier Méditerranée, 57 avenue Pierre Sémard à GRASSE.

Etaient présents : Pour IMED

Jean-Pierre SAUTAREL (Directeur Général 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)

Ordre du jour :

- ✚ Point sur les régularisations des charges.
 - Reliquat 2011/2014
 - Planning régulés 2015
- ✚ Travaux prévisionnels 2017
- ✚ Questions diverses.

➤ **Régularisation des charges.**

- Reliquat 2011/2014

Arnaud Fetet indique que les régularisations des charges 2011 à 2014 ont été apurées et qu'elles seront passées sur les comptes des locataires en juillet et en août pour une grande majorité et 3 ou 4 programmes en septembre.

- Planning des régularisations 2015

L'objectif est de passer 80 % des régularisations des charges 2015 sur les comptes des locataires au 30 novembre 2016, et 100% avant le 31 décembre 2016.

Pour tout IMED il y a 131 régularisations à faire ; 80% cela représente 105 régulés.

A chaque régularisation une communication spécifique est faite aux locataires.

CR Conseil de concertation locative du 11 juillet 2016

➤ **Travaux prévisionnels 2017**

Un tableau synthétique est distribué en séance.

Prévisionnel Travaux 2017					
Programme	Début interv	Mnt TTC	ESI		Objet
St Vallier	2017	300 000 €	P056L	Les Tilleuls	Chauffage, VMC, Menuiseries, Isolation
St Vallier	2017	550 000 €	P034L	Collet de Gasq	Chauffage, VMC, Menuiseries, Isolation
Embrun	2017	255 000 €	P232L	Casse Vivert	Chauffage, VMC, Menuiseries, Isolation
Embrun	2017	380 000 €	P231L	Les Chardouires	Chauffage, VMC, Menuiseries, Isolation
Grasse	2017	360 000 €	P049L	Clavary	Façade, étanchéité, toiture, embellissements
	Total	1 845 000 €			

Ces travaux sont prévisionnels, ils peuvent faire l'objet de modification.

A ces prévisions viendront s'ajouter les GE 2017 qui seront arrêtés en septembre et dont le montant total devrait être supérieur à celui de 2016 qui pour mémoire était de 728 500 € inclus le patrimoine des Hautes Alpes.

➤ **Questions diverses**

Monsieur Diacon nous a fait parvenir *ci-dessous en italique*, diverses demandes et questions.

- ❖ *Un condensé de la réunion concernant les régularisations qui s'est tenue ce lundi 4 juillet sur le site du Hameau des Fleurs de Grasse et la formalisation de ses avancées. Arnaud Fetet indique qu'il a expliqué le mécanisme des réguls et les dépenses sur ces 2 sites. Les locataires ont saisi les informations et pour la plupart d'entre eux des plans d'apurement seront mis en place.*
- ❖ *Nous avons soulevés lors de la dernière CCL, 2 cas ciblés, sur le site de Bel-Air, en la personne de Monsieur Lemaire pour un problème de fenêtre et, une nouvelle fois celui de Monsieur Georges Teisseire pour des infiltrations et des ruissèlements d'eau lors de pluies soutenues. Ces 2 cas ont bien été réglés.*

CR Conseil de concertation locative du 11 juillet 2016

- ❖ *Connaître le bilan actuel de l'état des régularisations des charges et de celles à intervenir.*

Vu en séance.

- ❖ *Les locataires des Gabres viennent de recevoir la régularisation des charges, est-il possible de faire une estimation pour l'année 2015 et 2016, car il faut certainement entrevoir une augmentation substantielle des acomptes, puisqu'à l'évidence ils ont été sous-estimés. Peut-on dire que fin 2016 les locataires seront redevables d'environ 250 €.*

Arnaud Fetet indique qu'effectivement les acomptes ont été sous- estimés à la livraison, et que les locataires seront de nouveau débiteurs pour les régularisations 2015/2016.

- ❖ *Ne pourrait-on pas établir des degrés de sanction applicables rapidement sur ce même site, après quasiment 2 ans de commercialisation et maintenant que les auteurs d'incivismes sont clairement identifiés.*

André Santoni rappelle que nous ne pouvons appliquer des sanctions ou des pénalités liées à des actes d'incivisme. Il est également rappelé que les actions menées par A.Fetet pour réduire ces actes ont porté leurs fruits. Monsieur Diacon en convient parfaitement.

- ❖ *Faire intervenir une Société afin de régler le problème d'urinoir à ciel ouvert qui de plus est d'une puanteur sans nom et, bien entendu afficher la facture aux vues de tous.*

A.Fetet fera faire un devis.

- ❖ *Avez-vous reçu les économiseurs d'eau dont vous nous aviez parlé et, si oui, avez-vous un calendrier des distributions et sous quelles formes ?*

Sur ce point IMED fera une communication ultérieurement.

Madame Hazem fait remarquer que sur Carré Est ils sont envahis de fourmis et de moustiques, sans doute dû à l'eau qui stagne sous les dalles.

Arnaud Fetet demandera à la gardienne de lui faire un rapport et entreprendra une action si nécessaire.

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