CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

SA HLM DU COTENTIN

14 octobre 2019

Le 14 octobre 2019, les Membres du Conseil de Concertation Locative se sont réunis à 14h30 au siège de la Société, 17, rue Guillaume Fouace, Cherbourg-Octeville à CHERBOURG-EN-COTENTIN

Etaient Présents :

Membres du Conseil de Concertation Locative :

- M. Bruno CARABIE (Président du Conseil de Concertation Locative)
- M. Christian CAILLOT
- M. Christian LEMARCHAND
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC
- M. Jacques SAMSON
- M. Frédéric DELOEUVRE
- M. Alain FRANCOISE
- Mme Catherine BOSVY
-

Collaborateurs de la SA HLM du Cotentin, conviés :

- Mme Hélène GAILLARD
- M. Thibault DURAND
-

Etaient Absents excusés :

- M. Rémy FOUCHER
- M. Christian LECARPENTIER
- Mme Nelly MORVAN

Le Conseil de Concertation Locative prend connaissance des propositions sur les thèmes suivants :

Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative
Projet de constitution d'une Société de Coordination
Plan de travaux 2020-2029

SA hlm du cotentin

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE – 14 octobre 2019

Table des matières

1- Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative 3

A. COMPETENCES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE 3

B. BILAN TRIENNAL (2016-2019) DE L'ACTION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE SUR LES THEMATIQUES QUI RELEVENT DE SES COMPETENCES 4

Conseil de Concertation locative du 21 juin 2016 4

Conseil de Concertation locative du 05 décembre 2016 5

Conseil de Concertation locative du 05 juillet 2017 6

Conseil de Concertation locative du 12 décembre 2017 7

Conseil de Concertation locative du 03 décembre 2018 8

C. LES MOYENS ATTRIBUES PAR LA SA D'HLM DU COTENTIN 9

D. COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES ET DES COLLABORATEURS 10

2- Projet de Constitution d'une Société de Coordination 11

3- Plan de travaux 2020-2029 13

PREAMBULE 13

A. PATRIMOINE CONCERNE 13

B. PARTIES D'OUVRAGES CONCERNEES 13

C. DUREE DE VIE MOYENNE DES PRINCIPAUX ELEMENTS 14

D. PRINCIPALES DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN DE TRAVAUX 15

E. TRAVAUX DE RESIDENTIALISATION - SECTEUR CHARCOT SPANEL – CHERBOURG EN COTENTIN 15

F. TRAVAUX LIES AU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT 15

G. MONTANT DES BESOINS 20

DOCUMENTS REMIS EN SEANCE 20

SA hlm du cotentin

1- Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative

L'Union Sociale pour l'Habitat préconise dans son « Cadre de référence pour les plans et conseils de concertation locative » que soit réalisé un bilan de l'application du Plan de Concertation Locative (PCL) sur les différentes thématiques qui le compose.

Les modalités de réalisation de ce bilan devant être définies dans le PCL, celui de la SA Hlm du Cotentin, révisé le 06 juillet 2016 et le 13 décembre 2018 (dates de validation du Conseil d'Administration) prévoit qu'un bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative sur l'ensemble de ses aspects sera présenté au Conseil d'Administration après avis du Conseil de Concertation Locative afin de réviser le cas échéant le PCL.

Il est précisé que Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de l'ensemble du patrimoine locatif de la SA d'Hlm du Cotentin.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires titulaires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

A. COMPETENCES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

La concertation Locative pourra s'orienter autour des projets globaux suivants :

- Le plan d'entretien du patrimoine,
- Les projets d'aménagement ou d'amélioration du cadre de vie des habitants réalisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Les projets de rénovation urbaine (amélioration, démolition, construction) réalisés dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants,
- Le protocole d'accord sur les états des lieux et la grille de vétusté pour l'ensemble du patrimoine,
- L'élaboration et le suivi de la CUS.
- La concertation sur la Qualité de Service : Présentation des enquêtes triennales de satisfaction, association à l'élaboration du diagnostic conseil HQS, implication dans l'élaboration de plans d'actions dans la cadre d'une labellisation.

Par ailleurs, les articles 44 et suivants de la loi de 1986 précisent les sujets sur lesquels les représentants des locataires doivent être systématiquement consultés. « Toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges ou toute opération de construction-démolition, est soumise à une concertation préalable des membres du Conseil de Concertation Locative ».

B. BILAN TRIENNAL (2016-2019) DE L'ACTION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE SUR LES THEMATIQUES QUI RELEVENT DE SES COMPETENCES.

Il est présenté à la suite, les points présentés et les décisions prises par le Conseil de Concertation Locative, lors de ces réunions au cours des 3 dernières années :

Conseil de Concertation locative du 21 juin 2016

I. Mise en place du protocole relatif au départ du locataire

Ledit protocole a été soumis pour avis aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité de membres présents pour la mise en place de ce protocole relatif au départ du locataire.

La mise en place de ce protocole sera proposée pour approbation au Conseil d'Administration

II. Evolution du plan et du conseil de concertation locative

Le projet de plan de Concertation Locative modifié a été soumis pour avis aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité de membres présents sur l'évolution du plan et du conseil de concertation locative proposée.

La modification du Plan et du Conseil de Concertation Locative sera proposée pour validation au Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du 06 juillet 2016 :

- A pris acte de l'avis favorable du Conseil de Concertation Locative concernant les éléments présentés.
- A approuvé la mise en place du protocole relatif au départ du locataire
- A validé la modification du Plan et du Conseil de Concertation Locative.

SA hlm du cotentin

Conseil de Concertation locative du 05 décembre 2016

I. **Plan de travaux 2017-2026.**

II. **Budget prévisionnel 2017 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.**

III. **Budget prévisionnel 2017 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant et des fournitures atelier.**

Le plan de travaux 2017/2026 a été soumis pour avis aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents pour sa mise en œuvre à compter de 2017.

Ledit plan de travaux sera proposé pour approbation au Conseil d'Administration.

De plus, le Conseil de Concertation Locative a retenu à l'unanimité des membres présents, les propositions concernant les budgets de travaux pour l'exercice 2017, ainsi que le contenu des programmes de travaux et honoraires proposés en vue de sa présentation au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 15 décembre 2016 :

- A pris acte de l'avis favorable du Conseil de Concertation Locative concernant les éléments présentés et a approuvé les budgets de travaux pour l'exercice 2017, et le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés.
- A approuvé le plan de travaux (2017-2026) représentant un montant estimatif de 94.302.846 € TTC, honoraires compris.

SA hlm du cotentin

Conseil de Concertation locative du 05 juillet 2017

I. Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de la SA HLM du COTENTIN élaboré sur la période 2017-2026

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont pris connaissance de La présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), du dossier détaillé, de l'ensemble de l'étude et des orientations stratégiques de la SA HLM du COTENTIN et se sont prononcés favorablement sur les orientations stratégiques définies dans le PSP pour la période 2017-2026.

II. Présentation de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2018-2023 et modalités de concertation du CCL sur l'état de service rendu aux locataires et le cahier des charges de gestion sociale

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont pris acte de la présentation de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2018-2023 et des modalités de concertation du CCL sur l'état de service rendu aux locataires et le cahier des charges de gestion sociale.

III. Présentation des résultats de l'enquête de satisfaction 2017

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont pris acte des résultats de l'enquête de satisfaction 2017

IV. Proposition de lancement du diagnostic HQS

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont approuvé le lancement du diagnostic Habitat Qualité Service et la participation à l'élaboration du plan d'actions d'amélioration de la qualité de service qui en découlera.

V. La Sécurité du locataire – la problématique des encombrants

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont approuvé la mise en œuvre du dispositif concernant la problématique des encombrants et du mode opératoire associé ainsi que la modification du livret locataire et du règlement des immeubles collectifs à usage d'habitation.

Le Conseil d'Administration du 12 juillet 2017 :

- A pris acte des décisions et avis pris par le Conseil de Concertation Locative.
- A approuvé le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de la société, pour la période 2017-2026.
- S'est vu présenter les principaux résultats de l'enquête de satisfaction et a été informé qu'un plan d'actions d'amélioration de la qualité de service sera préparé suite à cette enquête et au Diagnostic HQS (Habitat-Qualité-Service).

SA hlm du cotentin

Conseil de Concertation locative du 12 décembre 2017

I. Budget prévisionnel 2018 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant et des fournitures atelier.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2018 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant et des fournitures d'atelier présentés

II. Budget prévisionnel 2018 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2018 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel ainsi que sur le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés.

III. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.1 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement) y compris la contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie.

Les représentants des locataires présents ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.1) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur la mise en place, pour l'action 3.1 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement, d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3 et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

Le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017 :

- A pris acte des avis favorables émis par les représentants des locataires et par le Conseil de Concertation Locative
- A approuvé les budgets de travaux pour l'exercice 2018, ainsi que le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés
- Sur la base de l'avis favorable de représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative du 12 décembre 2017, a décidé la mise en place, pour l'action 3.1 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement, d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3, et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

SA hlm du cotentin

Conseil de Concertation locative du 03 décembre 2018

I. Budget prévisionnel 2019 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant et des fournitures atelier.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2019 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant et des fournitures d'atelier présentés.

II. Budget prévisionnel 2019 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2019 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel ainsi que sur le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés.

III. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.2 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement) y compris la contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie.

Les représentants des locataires présents ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.2) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés.

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur la mise en place, pour l'action 3.2 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement, d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3, et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

Le Conseil d'Administration du 13 décembre 2018 :

- A pris acte des avis favorables émis par les représentants des locataires et par le Conseil de Concertation Locative
- A approuvé les budgets de travaux pour l'exercice 2019, ainsi que le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés
- Sur la base de l'avis favorable de représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative du 03 décembre 2018, a décidé la mise en place, pour l'action 3.2 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement, d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3, et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

C. LES MOYENS ATTRIBUES PAR LA SA D'HLM DU COTENTIN

La SA d'Hlm du Cotentin met à disposition des locaux au siège de la Société pour les réunions du Conseil de Concertation Locative ainsi que du matériel informatique et de reprographie.

Les représentants des locataires peuvent disposer dans chaque bâtiment collectif d'habitation et dans un lieu de passage des locataires d'un panneau d'affichage sur lequel ils communiquent sur « le logement, l'habitat et les travaux ». La localisation du panneau est définie par la SA d'Hlm du Cotentin selon les contraintes techniques des halls d'entrée des bâtiments.

La SA d'Hlm s'engage à prendre en charge pour l'association du présent plan :

- Les frais de déplacement des représentants aux séances sur la base du barème kilométrique de l'année, publié par l'administration fiscale avec un plafonnement de puissance fiscale à 7 CV.
- La perte éventuelle de salaire pour participer au CCL sur justificatif de l'employeur,
- La participation éventuelle à des actions de formation organisées par l'Union Hlm, ses filiales ou la Fédération des SA d'Hlm sur les thèmes qui relèvent des compétences du Conseil de Concertation Locative.

Afin de mobiliser les locataires et renforcer le lien social, dans le cadre d'opération de résidentialisation ou de réhabilitation, une enveloppe dédiée au montage de projets menés par les associations de locataires en direction d'un quartier ou d'un ensemble immobilier peut être allouée.

En revanche, le financement exclusif par projet ne saurait couvrir l'intégralité des besoins de moyens des associations.

Les membres du Conseil de Concertation Locative sont invités à participer à la visite de patrimoine organisée annuellement par la société.

Bilan triennal (2016-2019) sur les moyens attribués par la SA HLM du Cotentin :

Sur la période 2016-2019, la SA HLM du Cotentin n'a pas été sollicitée pour la mise à disposition de moyens matériels ou financiers par les membres du Conseil de Concertation Locative.

D. COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES ET DES COLLABORATEURS

La SA d'HLM du Cotentin diffuse en interne et en externe le Plan de Concertation locative et le compte-rendu des Conseils de Concertation Locative via le site internet de la société, ou l'affichage dans le hall du siège, afin d'informer les locataires et l'ensemble des collaborateurs de l'organisme de l'existence d'un Conseil de Concertation Locative, de son rôle, son mode de fonctionnement, des réflexions qu'il mène, des travaux qu'il engage, et des conclusions qu'il émet sur les sujets relevant de ses compétences.

La communication auprès des locataires s'est également exercée par la remise du livret locataire et du règlement intérieur destiné à assurer le bon usage des immeubles collectifs d'habitation.

Bilan triennal (2016-2019) sur la communication auprès des locataires et des collaborateurs:

Le Plan de Concertation Locative ainsi que l'ensemble des Procès-verbaux des réunions du Conseil de Concertation Locative sont mis à disposition de l'ensemble des locataires et collaborateurs de la SA HLM du Cotentin sur le site internet de la Société.

DECISION :

Le Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative a été présenté aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont pris acte de ce bilan.

2- Projet de Constitution d'une Société de Coordination

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur via le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux gérants moins de 12 000 logements, dont la SA d'HLM du Cotentin.

L'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit deux modalités alternatives pour ce faire :

- la formation d'un groupe par une prise de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;

- ou la prise de participation au capital d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du CCH.

Dans ce contexte,

- LA CAENNAISE, SEM agréée
- la société anonyme d'HLM du COTENTIN
- la société anonyme d'HLM LES FOYERS NORMANDS
- la société anonyme d'HLM LOGEAL IMMOBILIERE
- la SOCIETE IMMOBILIERE DU LOGEMENT DE L'EURE « SILOGE » SA d'HLM

Ont engagé une réflexion en vue de constituer ensemble une société de coordination, afin de satisfaire aux exigences de la loi ELAN, avec le soutien de leurs actionnaires et de leurs Conseils d'Administration (délibérations du Conseil d'Administration de la SA d'HLM du Cotentin en date des 04 juillet 2018 et 15 mars 2019).

Conformément aux articles L. 423-1-2 et R. 423-85 du CCH, la Société de Coordination devra être agréée par le Ministre chargé du Logement après avis du Conseil Supérieur des HLM. Les cinq organismes précités, dont la SA d'HLM du Cotentin ont pour objectif de constituer et de déposer le dossier de demande d'agrément de la société sous les meilleurs délais, sous réserve de la publication des textes attendus.

Conformément au Décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH, littéralement rapporté à l'article 10 du projet des statuts de la société de coordination en cours de constitution, le conseil de surveillance de ladite société compte trois membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article R423-89 du CCH, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou aux conseils de surveillance des membres. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article R423-89 du même code, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Au terme du scrutin pour l'élection des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de la SA d'HLM du Cotentin qui a eu lieu le 3 décembre 2018, la liste des candidats de l'Association des locataires de logements sociaux (ALLSM) a été élue.

Les candidats de la liste ALLSM élus :

- M. Jacques SAMSON, Equeurdreville-Hainneville, CHERBOURG-EN-COTENTIN
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC, Cherbourg-Octeville CHERBOURG-EN-COTENTIN
- M. Christian LECARPENTIER, Equeurdreville-Hainneville, CHERBOURG-EN-COTENTIN

Conformément aux indications ci-dessus énoncées, chaque représentant des locataires dispose d'un nombre de voix tel que détaillé dans le tableau suivant :

SOCIETE	ASSOCIATION	NB DE VOIX OBTENUES PAR L'ASSOCIATION	NB DE SIEGES OBTENUS PAR L'ASSOC	NOM PRENOM DU REPRESENTANT	NB DE VOIX
SA HLM DU COTENTIN	ALLSM (CLCV)	702	3	M. Jacques SAMSON	234
SA HLM DU COTENTIN	ALLSM (CLCV)	702	3	M. Christian LECARPENTIER	234
SA HLM DU COTENTIN	ALLSM (CLCV)	702	3	Mme Anne-Marie QUELVENNEC	234

Dans le cadre de l'organisation de l'élection des représentants des locataires de la société de coordination en cours de constitution, un appel à candidature sera lancé auprès de chaque représentant des locataires de chaque organisme.

Les modalités de vote et leur dépouillement seront également transmis par courrier à l'ensemble des représentants des locataires.

En outre, une information sera faite auprès de l'ensemble des locataires avant la constitution de la Société de Coordination.

DECISION :

Le Projet de constitution d'une société de coordination concernant les modalités de représentation des représentants des locataires au Conseil de Surveillance de la future Société de Coordination a été présenté aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont pris acte de ces éléments.

SA hlm du cotentin

3- Plan de travaux 2020-2029

PREAMBULE

Le plan de travaux permet, sur la base d'une méthodologie de recensement quantitatif et qualificatif des éléments de structure composant le patrimoine, de définir les besoins de travaux de remplacements de composants et de gros entretien sur une période de 10 années. Les logements collectifs, les logements individuels, les logements dits intermédiaires ainsi que les foyers, font partie de l'étude.

Le précédent plan de travaux validé par le Conseil d'Administration du 15 décembre 2016 couvrait la période 2017-2026, néanmoins, afin de prendre en compte de nouvelles contraintes réglementaires et financières (évolution du taux de TVA, mise en place de la RLS, cotisation CGLLS, gel des loyers...), il est devenu nécessaire de réaliser un nouveau plan de travaux sur une période allant de 2020 à 2029 en y intégrant notamment la révision de la planification des travaux prévue dans le cadre l'action 3 du Grenelle de l'Environnement.

Pour répondre à cet objectif et mieux cerner sur les 10 années à venir les provisions de remplacement de composants et de gros entretien, la SA HLM DU COTENTIN a réalisé une étude permettant d'estimer, jusqu'à l'échéance de cette période, les montants des budgets nécessaires au maintien en bon état d'entretien et à l'amélioration du patrimoine.

A. PATRIMOINE CONCERNE

L'étude a été réalisée sur 313 groupes de logements individuels, collectifs et foyer-logement.

Un tableau récapitulatif joint en annexe permet de visualiser sur une période de 10 années le besoin de travaux de remplacement de composants et de gros entretien par commune et par groupe.

B. PARTIES D'OUVRAGES CONCERNEES

Le clos :

- Façades ;
- Ouvertures extérieures ;
- Occultation ;

Le couvert :

- Toiture ;
- Descentes E.P.

Les parties communes :

- Hall d'entrée ;
- Cage d'escalier ;
- Sous-sol ;
- Locaux communs.

Les équipements techniques collectifs :

- Electricité ;
- Plomberie ;
- Ventilation ;
- Chauffage ;
- Ascenseurs.

Les logements :

- Electricité ;
- Installation gaz ;
- Installation fioul ;
- Appareils sanitaires ;
- Ventilation des locaux ;
- Revêtement de sol.

Ne sont pas compris dans les besoins des travaux :

- Les aménagements VRD et espaces verts ;
- Les travaux d'embellissement des logements (ex : papier peint – peinture) ;
- Le remplacement des ballons d'eau chaude électriques ;
- Les travaux de mise en conformité consécutifs à de nouvelles normes ;
- Les travaux éventuels de démolition et de requalification ;
- Les équipements techniques sous contrat (installations collective de chaufferie – robinetteries)
- Certains ouvrages liés à la sécurité identifiés lors des contrôles périodiques (pyrodôme – porte coupe-feu etc..).

NOTA : Le petit entretien (remplacement d'une prise de courant, travaux de peinture ponctuels, réparation d'une porte vandalisée) ne fait pas partie du champ de prestation visé dans la présente étude.

C. DUREE DE VIE MOYENNE DES PRINCIPAUX ELEMENTS

- Ravalements 18 ans
- Lavage 8 ans
- Couvertures 50 ans
- Etanchéité toiture terrasse 20 ans
- Bardages extérieurs 30 ans
- Menuiseries extérieures PVC 35 ans
- Volets battants, persiennes, jalousies 25 ans
- Portes d'entrée logement individuel PVC 25 ans
- Portes de garages logements individuels 15 ans
- Appareillage sanitaire des logements 35 ans
- Appareillage électrique des logements 25 ans
- Peinture des parties communes RDC 10 ans
- Peinture des parties communes Etages 20 ans
- VMC logement individuel 15 ans
- Convecteurs électriques 15 ans
- Chaudières individuelles GAZ 15 ans
- Pompes à chaleur 15 ans
- Sols logements 16 ans (sous réserve présence d'amiante)
- Sols parties communes 18 ans (sous réserve présence d'amiante)

D. PRINCIPALES DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN DE TRAVAUX

Le nouveau plan de travaux a été établi en prenant en compte les évolutions règlementaires, tarifaires et budgétaires, sur la base des principales dispositions suivantes :

- Réévaluation des prix des prestations suivant les prix du marché (constatée lors des consultations d'entreprises) ou consécutivement aux évolutions règlementaires.
- Augmentation de la durée de vie de certains équipements (boites à lettres 15 à 17 ans ; meuble évier 18 à 20 ans ; meuble cuisine 12 à 14 ans ; appareillages sanitaires 33 à 35 ans).
- Reprogrammation des travaux de ravalement en fonction de l'appréciation de l'état des façades suite aux visites sur site.
- Maintien des travaux de ravalement sur les façades « sales » et pour les autres, programmation d'un lavage.
- Décalage des travaux de remplacement des couvertures et des équipements associés pour les interventions sur les groupes prévus d'être réalisés à partir de 2023.
- Décalage des travaux de remplacement des revêtements de sols pour les ESI au-delà du n° 250 en excluant les RPA/MAPAD.

E. TRAVAUX DE RESIDENTIALISATION - SECTEUR CHARCOT SPANEL – CHERBOURG EN COTENTIN

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain porté par la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur le quartier des Fourches Charcot Spanel à CHERBOURG-EN-COTENTIN (projet en priorité régionale au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) – la SA HLM du Cotentin s'est engagée à réaliser un volume important d'interventions sur son patrimoine implanté sur le quartier.

En complément des éventuelles démolitions et reconstructions de logements envisagées sur site, il est prévu de réaliser pour un montant de 366 726 € TTC honoraires compris, des travaux de résidentialisation sur la résidence Louis Laurent qui se compose de 45 logements collectifs et 2 logements individuels afin de renouveler et moderniser l'image de la résidence et redonner de l'attractivité à cet ensemble immobilier en lien avec l'évolution et la restructuration du quartier.

Ces interventions concernent des :

- Travaux d'aménagements extérieurs (parking, cheminements extérieurs, espaces verts, point de collecte volontaire pour les ordures ménagères, local vélo ...)
- Travaux dans les Halls d'entrée (éclairage, embellissements ...)

F. TRAVAUX LIES AU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

1. PROGRAMMATION 2020 – 2026

Dans le cadre de « la loi du Grenelle de l'environnement », l'Union Sociale pour l'Habitat s'est engagée à la réhabilitation thermique des logements les plus énergivores classés E (hors électricité), F et G constituant le parc des organismes H.L.M., afin d'améliorer leur classement énergétique.

Afin de prendre en compte cette exigence, la société avait défini des priorités sur le patrimoine à réhabiliter telles que prévues dans le cadre de la révision de l'Action 3 du grenelle de l'environnement, validée par le comité d'engagement du 14 septembre 2016 et le conseil d'administration du 26 octobre 2016.

Le Plan de travaux relatif à l'ACTION 3 du Grenelle de l'environnement concerne les logements individuels équipés de chauffage individuel électrique classés F ou G à réhabiliter thermiquement pour qu'ils obtiennent à minima un classement énergétique C (< 165 KWh /m² par an) avec un gain minimum de 80 KWh /m² par an; soit 1033 logements initialement programmés sur la période 2018-2026 (9 années).

Sur ces 1033 logements, 208 ont déjà été traités ou vont l'être au titre de l'action 3.1 (2018 – 108 logements individuels) et 3.2 (2019 - 100 logements individuels).

Au vu du projet de réaménagement de ses voiries, intégrant l'acheminement des réseaux de distribution gaz, la Mairie déléguée d'URVILLE-NACQUEVILLE a souhaité que les travaux de réhabilitation thermique prévus sur les logements des ESI 0080 & 0093 (100 logements) soient réalisés en même temps.

De ce fait, il est prévu de programmer sur l'année 2020, ces travaux initialement projetés en 2023.

La planification des Actions 3.3 (2020) à 3.9 (2026) est ajustée comme suit :

Programmation 2020 – 2026 :

- **Action 3.3 (2020) : 100 logements individuels**

Programme 2020			
ACTION 3.3: 100 Maisons individuelles prévues en 2020			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Année initiale
80	Allée des Raz Bannes et rue des Digues - 50460 - URVILLE-NACQUEVILLE	46	2023
93	Allée des Joncs, des Iris, rue des Digues, des Roseaux, des Ormes - 50460 - URVILLE-NACQUEVILLE	54	2023
	TOTAL ACTION 3.3	100	

Programme initial			
ACTION 3.3: 139 Maisons individuelles prévues en 2020			
ESI	ADRESSE	*Nbre Lgts*	*Report*
36	Rues des Cormorans, des Tamaris, Village des Saules - 50110 - TOURLAVILLE	43	2021
37	Rues des Cormorans, des Tamaris, Village des Saules - 50110 - TOURLAVILLE	38	2021
38	Village de l'Europe - Cité Les Aigrettes - 50110 - TOURLAVILLE	30	2021
72	Village des Nations Unies - 50110 - TOURLAVILLE	28	2021
	TOTAL ACTION 3.3	139	

- **Action 3.4 (2021) : 139 logements individuels**

Programme 2021			
ACTION 3.4: 139 Maisons individuelles prévues en 2021			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Année initiale
36	Rues des Cormorans, des Tamaris, Village des Saules - 50110 - TOURLAVILLE	43	2020
37	Rues des Cormorans, des Tamaris, Village des Saules - 50110 - TOURLAVILLE	38	2020
38	Village de l'Europe - Cité Les Aigrettes - 50110 - TOURLAVILLE	30	2020
72	Village des Nations Unies - 50110 - TOURLAVILLE	28	2020
	TOTAL ACTION 3.4	139	

Programme initial			
ACTION 3.4: 136 Maisons individuelles prévues en 2021			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Report
67	Allées de l'Acre, la Bihée de Bas, des Carrières-Avenue d'Allmendingen-50460-QUERQUEVILLE	74	2022
73	Rue du Maupas - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	6	2022
79	Rue Pierre De Coubertin - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	1	2022
82	Allées Emile Dorrée et Avenue d'Allmendingen - 50460 - QUERQUEVILLE	37	2022
90	Rue des Couplets - 50120 - EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE	18	2022
	TOTAL ACTION 3.4	136	

➢ **Action 3.5 (2022) : 136 logements individuels**

Programme 2022			
ACTION 3.5: 136 Maisons individuelles prévues en 2022			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Année initiale
67	Allées de l'Acre, la Bihée de Bas, des Carrières-Avenue d'Allmendingen-50460-QUERQUEVILLE	74	2021
73	Rue du Maupas - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	6	2021
79	Rue Pierre De Coubertin - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	1	2021
82	Allées Emile Dorrée et Avenue d'Allmendingen - 50460 - QUERQUEVILLE	37	2021
90	Rue des Couplets - 50120 - EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE	18	2021
	TOTAL ACTION 3.5	136	

Programme initial			
ACTION 3.5: 85 Maisons individuelles prévues en 2022			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Report
102	Rue Sainte Anne & rue de la Valette - 50120 - EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE	58	2023
111	Rue du Ruisseau des Digues N° 8/13/22/29/30/39/46 et 47 - 50110 - TOURLAVILLE Rue du Grand Pré n° 85	9	2023
118	Rue du Maupas - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	3	2023
147	Rue du Petit Meudon - 50250 - LA HAYE DU PUITS	15	2023
	TOTAL ACTION 3.5	85	

➢ **Action 3.6 (2023) : 107 logements individuels**

Programme 2023			
ACTION 3.6: 107 Maisons individuelles prévues en 2023			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Année initiale
102	Rue Sainte Anne & rue de la Valette - 50120 - EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE	58	2022
111	Rue du Ruisseau des Digues N° 8/13/22/29/30/39/46 et 47 - 50110 - TOURLAVILLE Rue du Grand Pré n° 85	9	2022
118	Rue du Maupas - 50100 - CHERBOURG-OCTEVILLE	3	2022
147	Rue du Petit Meudon - 50250 - LA HAYE DU PUITS	15	2022
123	Les Planquettes & route de Bretteville - 50250 - LA HAYE DU PUITS	20	2023
149	1 - 3 Impasse du Champ de Foire - 50250 - LA HAYE DU PUITS	2	2023
	TOTAL ACTION 3.6	107	

Programme initial			
ACTION 3.6: 122 Maisons individuelles prévues en 2023			
ESI	ADRESSE	Nbre Logts	Report
80	Allée des Raz Bannes et rue des Digues - 50460 - URVILLE-NACQUEVILLE	46	2020
93	Allée des Joncs, des Iris, rue des Digues, des Roseaux, des Ormes - 50460 - URVILLE-NACQUEVILLE	54	2020
123	Les Planquettes & route de Bretteville - 50250 - LA HAYE DU PUITS	20	2023
149	1 - 3 Impasse du Champ de Foire - 50250 - LA HAYE DU PUITS	2	2023
	TOTAL ACTION 3.6	122	

➢ **Action 3.7 (2024) : 109 logements individuels**

Programme 2024		
ACTION 3.7: 109 Maisons individuelles prévues en 2024		
ESI	ADRESSE	Nbre Lgts
52	Cité de l'Ermitage - 50340 - LES PIEUX	38
58	Les Terres Blanches - 50340 - LES PIEUX	48
163	Rue Lucien Goubert - 50340 - LES PIEUX	10
185	Rue Lucien Goubert - 50340 - LES PIEUX	13
	TOTAL ACTION 3.7	109

➢ **Action 3.8 (2025) : 131 logements individuels**

Programme 2025		
ACTION 3.8: 131 Maisons individuelles prévues en 2025		
ESI	ADRESSE	Nbre Lgts
35	Résidence Le Pommiers - 50260 - BRICQUEBEC	22
39	Résidence Les Aubépines - 50260 - BRICQUEBEC	20
53	Résidence Le Grand Jardin - 50260 - BRICQUEBEC	34
94	Rue de Normandie, rue Alfred Kastler & Place du Cotentin - 50470 - LA GLACERIE	55
	TOTAL ACTION 3.8	131

➢ **Action 3.9 (2026) : 103 logements individuels**

Programme 2026		
ACTION 3.9: 103 Maisons individuelles prévues en 2026		
ESI	ADRESSE	Nbre Logts
91	Le Haut Gallion - 50700 - VALOGNES	24
130	Rue des Herches, rue des Chardons, rue des Bruyères - 50120 - EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE	52
218	Résidence du Chêne - 50560 - GOUVILLE SUR MER	13
224	A D M R - Résidence du Chêne - 50560 - GOUVILLE SUR MER	1
273	Rue de la Vasserie - 50560 - GOUVILLE SUR MER	12
315	Allée des Thuyas - 50460 - QUERQUEVILLE	1
	TOTAL ACTION 3.9	103

Soit un total de 825 logements pour les actions 3.3 à 3.9 sur 7 ans.

Travaux prévus dans les logements - Actions 3.3 (2020) à 3.9 (2026):

La nature des travaux a été définie sur la base d'un audit énergétique établi par un bureau d'études thermique sur un groupe de logements individuels représentatifs.
Un audit énergétique spécifique à chaque groupe de logements est prévu réalisé en amont du lancement de chaque action.

Les principales prestations prises en compte dans le plan de travaux sont :

- Mise en place d'une chaudière individuelle GAZ
- Remplacement des menuiseries extérieures et de la VMC
- Remplacement isolation des combles

Montant prévisionnel - Actions 3.3 (2020) à 3.9 (2026):

Le montant estimé des travaux et honoraires s'élève à : 21 480 982 € TTC

2. Programmation 2027

Dans le cadre de la mise en place du Plan d'action de rénovation énergétique, 346 logements classés D, E, F ou G appartenant aux Actions 1, 2 ou 3 avaient été suspendus ou annulés.

Le projet de loi « Energie Climat » prévoit de réaliser la rénovation énergétique des logements classés F ou G pour s'affranchir des logements énergivores au 01 janvier 2028.

81 logements classés F ou G initialement suspendus sont ainsi concernés et doivent faire l'objet de travaux de rénovation énergétique avant 2028.

Programmation :

ESI	Adresse	Nombre de logements
0103	Rue des Carrières & rue du Clos Carré - VALOGNES	56 individuels
0108	Le Bourg Bâtiment A – B - C- BIVILLE	10 collectifs
0127	Rue Aube Nouvelle - MONTEBOURG	11 individuels
0186	Hameau les Cours – AUDERVILLE	3 individuels
0317	10 Rue des 3 Cornières - QUERQUEVILLE	1 individuel
	TOTAL	81 logements

Montant prévisionnel programmation 2027

Le montant estimé des travaux et honoraires s'élève à : 1 796 342 € TTC

3. Programmation 2028 à 2029

Il peut être envisagé une continuité des actions de rénovation énergétique dans le cadre du Grenelle de l'environnement à compter de l'année 2028.

Aussi pour les années 2028 à 2029 une provision pour des travaux de rénovation énergétique a été prise en compte sur le présent plan de travaux :

- pour un montant de : 259 806 € TTC en 2028 soit environ : 12 logements
- pour un montant de : 714 467 € TTC en 2029 soit environ : 33 logements

A noter qu'à ce jour les ESI et la nature des travaux ne sont pas identifiés.

SA hlm du cotentin

G. MONTANT DES BESOINS

Un tableau récapitulatif et des graphiques joints en annexe permettent de visualiser sur la période de 2020 à 2029 les montants d'honoraires et de travaux de remplacement de composants et de gros entretien par famille.

Tenant compte des éléments précités, les montants prévisionnels pour la période 2020/2029 sont les suivants :

Pour les travaux :	73 806 704 €/TTC
Pour les Honoraires :	6 084 990 €/TTC
Soit un montant total de :	79 891 694 €/TTC
Dont travaux et honoraires « rénovation énergétique » :	24 251 597 €/TTC

Ces montants pourront être néanmoins réajustés pour pallier aux améliorations visant l'embellissement, l'optimisation des charges et les évolutions réglementaires futures.

S'agissant du régime TVA, l'étude a été réalisée sur les bases suivantes:

- Travaux entrant dans le champ du taux de 5.5 % : travaux d'économie d'énergie, travaux NPNRU.

- Travaux entrant dans le champ du taux de 10 % : travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement, d'entretien, d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, de mise en conformité des locaux liés à la sécurité.

DOCUMENTS REMIS EN SEANCE

- Programme prévisionnel de travaux de remplacements de composants et gros entretien
- Budget prévisionnel - Plan de travaux prévisionnel 2020-2029
- Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3 – 2020-2026 et action 2027)
- Tableaux et graphiques

DECISION :

Le plan de travaux 2020/2029 a été soumis pour avis aux membres du Conseil de Concertation Locative, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents pour sa mise en œuvre à compter de 2020.

Ledit plan de travaux sera proposé pour approbation au Conseil d'Administration.

M. Bruno CARABIE
Président du Conseil de Concertation Locative

M. Jacques SAMSON
Administrateur Représentant des Locataires