

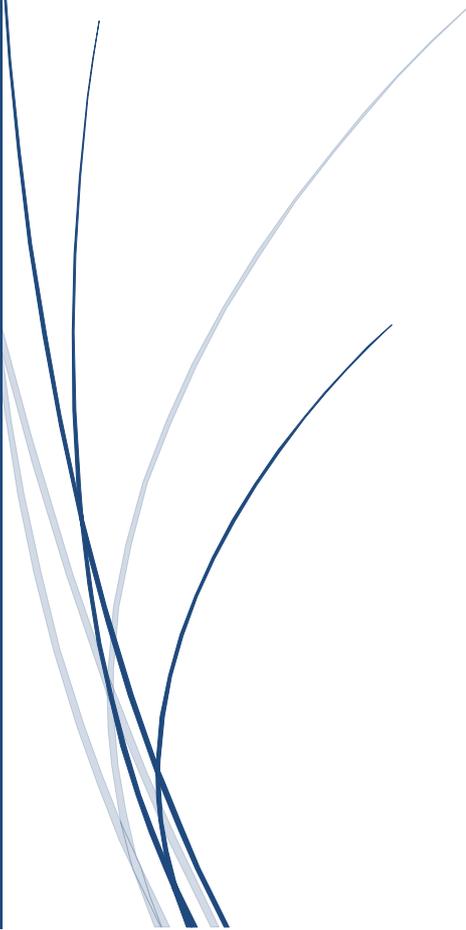
A thick dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right from the bar, containing the date.

02 décembre 2021

Conseil de Concertation Locative

SA d'Hlm du Cotentin

Procès-Verbal

A decorative graphic in the bottom left corner consisting of several thin, overlapping, curved lines in shades of blue and grey, resembling stylized grass or reeds.

Le jeudi 02 décembre 2021 à 14h00, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni, sur invitation du Directeur Général de la société en date du 18 novembre 2021.

Etaient Présents :

Membres du Conseil de Concertation Locative :

- M. Christian LEMARCHAND (Président du Conseil de Concertation Locative)
- M. Rémy FOUCHER
- M André ROUXEL
- M. Christian CAILLOT
- M. Jacques SAMSON
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC
- M. Christian LECARPENTIER
- M. Frédéric DELOEUVRE
- M. Alain FRANCOISE
- Mme Nelly MORVAN

Collaborateurs de la SA HLM du Cotentin, conviés :

- M. Thibault DURAND

Absent excusé :

- Mme Annick GODEFROY
- Mme Catherine BOSVY

Ordre du jour

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

- 1. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier _____ 4**
 - 1.1 Entretien courant – gros entretien non programmé _____ 4
 - 1.2 Travaux spécifiques _____ 4
 - 1.3 Honoraires spécifiques _____ 4
 - 1.4 Fournitures atelier _____ 4

- 2. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel. _____ 5**
 - 2.1 Principaux éléments de programmation _____ 5
 - 2.2 Travaux liés au grenelle de l'environnement (136 logements programmés) _____ 5
 - 2.3 Montant prévisionnel (Valeur 2022) _____ 6

- 3. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.5 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 _____ 7**
 - 3.1 Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés _____ 8
 - 3.2 Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie. _____ 8
 - a. Historique des décisions prises concernant la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés _____ 9
 - b. Contribution pour l'action 3.5 _____ 10

Conseil de Concertation Locative – 02 décembre 2021

Table des matières

1. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier _____	4
1.1 Entretien courant – gros entretien non programmé _____	4
1.2 Travaux spécifiques _____	4
1.3 Honoraires spécifiques _____	4
1.4 Fournitures atelier _____	4
2. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel. _____	5
2.1 Principaux éléments de programmation _____	5
2.2 Travaux liés au grenelle de l'environnement (136 logements programmés) _____	5
2.3 Montant prévisionnel (Valeur 2022) _____	6
3. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.5 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 _____	7
3.1 Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés _____	8
3.2 Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie. _____	8
a. Historique des décisions prises concernant la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés _____	9
b. Contribution pour l'action 3.5 _____	10

1. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier

1.1 Entretien courant – gros entretien non programmé

Montant total : 1 821 600 € TTC

→ 825 139 € TTC au titre de l'entretien courant

→ 996 461 € TTC au titre du gros entretien non programmé

(Dont 300 000 € TTC pour des travaux d'aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite).

Pour mémoire, montant prévisionnel budget de base 2021 : 1 800 000 € TTC.

1.2 Travaux spécifiques

- Montant total : 291 500 € TTC

Pour mémoire : Montant budget 2021 : 2 070 624 € TTC dont budget alloué pour les travaux de renforcement et mise en sécurité des balcons pour un montant de 1 698 823,50 € TTC

1.3 Honoraires spécifiques

- Montant total 51 300 € TTC

Pour mémoire, montant budget 2021 : 356 808 € TTC dont budget alloué pour les honoraires de renforcement et mise en sécurité des balcons pour un montant de 84 408 € TTC et nouveaux DPE pour l'ensemble du patrimoine 162 000 € TTC

1.4 Fournitures atelier

- Montant total : 71 263 € TTC

Pour mémoire, montant budget 2021 : 71 263 € TTC

DECISION :

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2022 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures d'atelier présentés.

2. Budget prévisionnel 2022 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.

2.1 Principaux éléments de programmation

- Interventions prévues sur des programmes dans 27 communes du département.
- Principales opérations :
 - Ravalements ou lavages : 275 logements
 - Remplacement des boîtes aux lettres : 406 logements
 - Remplacement des chaudières individuelles gaz : 91 logements
 - Remplacement de l'appareillage électrique des logements : 124 logements
 - Remplacement de l'appareillage électrique des parties communes : 23 logements
 - Remplacement de l'appareillage sanitaire : 325 logements
 - Remplacement de la couverture : 20 logements
 - Remplacement et mise en place de VMC : 335 logements
 - Remplacement des menuiseries extérieures en PVC : 247 logements
 - Remplacement de garde-corps extérieurs : 79 logements
 - Remplacement de l'isolation des combles : 136 logements
 - Réfection des peintures des parties communes : 52 logements
 - Mise en place de Pompe à Chaleur : 166 logements

Un même logement peut être pris en compte dans plusieurs opérations et cela concerne aussi bien les logements individuels que les logements collectifs.

2.2 Travaux liés au Grenelle de l'environnement (136 logements programmés)

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 élec), 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 a défini des priorités sur le patrimoine à réhabiliter telles que prévues dans le plan d'actions validé par le comité d'engagement et le conseil d'administration.

Au titre de l'action 3.5, sur l'exercice 2022, il est prévu de réhabiliter thermiquement des logements individuels chauffés à l'électricité (136 logements classés F concernés) 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.

Liste des groupes concernés :

- Groupe 0067 – Résidence de l’Acre – Querqueville (74 logements individuels)
- Groupe 0073 – Rue du Maupas – Cherbourg-Octeville (6 logements individuels)
- Groupe 0079 – Rue Pierre de Coubertin – Cherbourg-Octeville (1 logement individuel)
- Groupe 0082 – Millet – Dorrée – Allmendingen - Aurevilly – Querqueville (37 logements individuels)
- Groupe 0090 – Rue des couplets – Equeurdreville-Hainneville (18 logements individuels)

Nature des travaux à réaliser :

Remplacement des portes d’entrée (groupes 073-079-090)

Remplacement de la porte entre le logement et le garage

Remplacement de la VMC

Mise en place d’une pompe à chaleur

Mise en place de radiateurs

Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures

Remplacement de l’isolation des combles

2.3 Montant prévisionnel (Valeur 2022)

Travaux et honoraires :	8 283 339 € TTC
Honoraires : (Diagnostics Amiante et Plomb)	
Pour les travaux 2023 :	366 048 € TTC
Soit un Montant Total de :	8 649 387 € TTC
Pour mémoire, montant prévisionnel budget 2021 :	7 894 256 € TTC

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.

Les autres travaux d’amélioration, de transformation, d’aménagement et d’entretien seraient concernés par un taux de 10%.

DECISION :

- Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l’unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2022 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.

3. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.5 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

Pour mémoire, l'action 3 correspond à la réhabilitation thermique de 1033 logements individuels chauffés à l'électricité (classés F) programmée sur une période de 9 années (2018-2026).

La Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, prévoit de réaliser la rénovation énergétique des logements classés F ou G pour s'affranchir des logements énergivores au 1^{er} janvier 2028.

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

Aussi, afin de pouvoir traiter l'ensemble des logements concernés ainsi que les logements F suspendus ou annulés, dans le cadre du nouveau plan de travaux 2020-2029 présenté et validé au Conseil de Concertation Locative du 14 octobre 2019 et au Conseil d'Administration du 23 octobre 2019, les actions Grenelle ont été prolongées jusqu'en 2029.

De plus, concernant les années 2028-2029, il a été envisagé une continuité des actions de rénovation énergétique dans le cadre du Grenelle de l'environnement à compter de l'année 2028 : 12 logements en 2028 et 33 logements en 2029.

Au titre du plan de travaux 2020-2029, le montant des travaux du budget 2022 était de 6 663 858.68 € H.T avec pour l'opération Grenelle 3.5 (136 logements) la mise en place d'un chauffage au gaz pour un montant de 859 667.10 € H.T (INV) (Chaudières + radiateurs).

Dans le cadre de l'opération Grenelle 3.4 il a été prévu de mettre en place des PAC à la place des chaudières gaz sur la base des audits énergétiques et de l'évolution réglementaire des DPE.

Aussi, dans le cadre de l'action 3.5, nous proposons également de prendre en compte la mise en place de PAC à la place des installations de chauffage gaz pour un montant de 1 575 499.56 € H.T (INV) (base audit énergétique), soit une évolution prévisionnelle de budget 2022 de 715 832.46 € H.T (INV).

3.1 Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés

Nature des travaux :

Remplacement des portes d'entrée (groupes 073-079-090)

Remplacement de la porte entre le logement et le garage

Remplacement de la VMC

Mise en place d'une pompe à chaleur

Mise en place de radiateurs

Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures

Remplacement de l'isolation des combles

- Groupe 0067 – Résidence de l'Acre – Querqueville (74 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 1 265 146 € HT

- Groupe 0073 – Rue du Maupas – Cherbourg-Octeville (6 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 155 200 € HT

- Groupe 0079 – Rue Pierre de Coubertin – Cherbourg-Octeville (1 logement individuel)

Montant prévisionnel des travaux : 19 600 € HT

- Groupe 0082 – Millet – Dorrée – Allmendingen - Aurevilly – Querqueville (37 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 647 723 € HT

- Groupe 0090 – Rue des couplets – Equeurdreville-Hainneville (18 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 462 480 € HT

Montant prévisionnel global après finalisation des audits énergétiques : **2 550 149 € H.T**

3.2 Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie.

La loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 (art. 119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- Les travaux bénéficient directement au locataire ;
- L'exécution des travaux est justifiée au locataire ;

Soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- Dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- Dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut pas être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Deux décrets et arrêtés du 23 novembre 2009 précisent respectivement les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (logements soumis à la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc social , notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

a. Historique des décisions prises concernant la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés

Lors de sa séance du 24 novembre 2010, le Conseil de Concertation Locative avait émis un avis favorable à la mise en œuvre d'une contribution, à hauteur de 40 % de l'économie d'énergie mensuelle estimée, sur une durée de 15 ans. La mise en place de cette contribution devant intervenir le premier mois qui suit la date de fin de travaux.

Le Conseil d'Administration du 30 novembre 2010 avait alors donné son accord sur la mise en œuvre de cette contribution ayant comme répercussion une baisse des charges pour les locataires.

Lors du Comité d'Engagement de la Société du 06 août 2012 il avait été proposé au Comité de modifier le mode de calcul de la contribution en appliquant le principe suivant :

Pour les logements individuels achevés après le 1er janvier 1948 contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable en fonction du nombre de pièces :

- 10 € pour les logements T1
- 15 € pour les logements T2 et T3
- 20 € pour les logements T4 et plus

Après différents échanges il avait été proposé d'évoquer le sujet de la contribution du locataire auprès de l'ARHLM afin de connaître la position des autres bailleurs de la Région sur le sujet.

Le Conseil de Concertation Locative du 28 novembre 2012 avait retenu le principe d'une contribution des locataires au partage des travaux d'économie d'énergie sur la base d'un montant forfaitaire mensuel de 20 € par logement pour une durée de 15 ans, en remplacement de la contribution mensuelle à hauteur de 40% de l'économie d'énergie mensuelle estimée.

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2012 avait également retenu ce principe de contribution.

Par la suite, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 22 mai 2013, avait décidé de ne pas maintenir le principe d'une contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie compte tenu du contexte du moment, à savoir :

- De la situation économique et de difficultés financières que rencontraient de plus en plus les clients-locataires
- Du résultat des appels d'offres réalisés concernant les travaux d'économie d'énergie pour lesquels les offres des entreprises étaient d'environ 40% moins élevées au global que les estimations prévues par les audits énergétiques
- De la décision du Conseil d'Administration d'appliquer au 1er janvier 2013 une augmentation des loyers de 2,15 % (variation de l'IRL maximum)
- Des dernières décisions annoncées le 21 mars 2013 par le Président de la République en faveur du logement social (application du taux réduit de TVA de 5 % à la construction neuve ainsi qu'aux travaux de rénovation de logements sociaux dès le 1er janvier 2014, diminution du taux de l'éco-PLS qui sera fixé à 1%).

Lors de sa séance du 14 septembre 2016, le Comité d'Engagement, compte tenu des enjeux à venir et du montant que peut représenter la contribution, avait donné à l'unanimité un accord favorable à la mise en œuvre de la contribution des locataires pour l'Action 3 selon les conditions et modalités définies dans le Plan de Concertation Locative approuvé par le conseil de Concertation Locative du 21 juin 2016 et validé par le conseil d'administration du 6 juillet 2016 .Sont concernés les logements individuels achevés après le 1er janvier 1948 sur la base d' une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable en fonction du nombre de pièces : 10 € pour les logements T1 , 15 € pour les logements T2 et T3 et 20 € pour les logements T4 et plus.

Le Conseil d'Administration du 26 octobre 2016 avait approuvé les décisions prises par le Comité d'Engagement du 14 septembre 2016.

Depuis, pour les actions 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement sur la base de l'avis favorable des représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative, le Conseil d'Administration a décidé de la mise en place, de la contribution tel que validé pour l'ensemble de l'action 3.

b. Contribution pour l'action 3.5

Conformément à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifié par l'article 4 de la loi ville du 21 février 2014, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires pour toutes opérations d'amélioration du patrimoine, ayant une incidence sur les loyers et les charges locatives.

A cet effet, nous devons recueillir à nouveau l'avis des représentants des locataires concernant les points suivants :

- La réalisation des travaux d'amélioration énergétiques pour les 136 logements individuels de l'action 3.5 présentés ci-dessus.
- La répercussion sur les loyers et les charges locatives :

Ainsi, compte tenu des enjeux auxquels la Société doit faire face dans les années à venir, il est proposé d'appliquer **une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans** pour les logements individuels de l'action 3.5 achevés après le 1° janvier 1948 en fonction du nombre de pièces composant le logement soit :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale - T1,
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales - T2, T3,
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus - T4 et plus.

Ces travaux auront une répercussion sur les charges locatives à travers la mise en place de contrats d'entretien pour les pompes à chaleur de l'ensemble des 5 groupes de logements concernés.

Il est proposé aux représentants des locataires d'émettre un avis sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.5) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.

Sur la base de la décision du comité d'engagement du 14 septembre 2016 approuvée par le Conseil d'Administration du 26 octobre 2016 pour l'action 3 et de la même manière qu'il avait été décidé pour les actions 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 par les Conseils de Concertation Locative du 12 décembre 2017, 03 décembre 2018, 29 juin 2020 et 20 septembre 2021 et par les Conseils d'Administration du 21 décembre 2017, 13 décembre 2018, 10 juillet 2020 et 06 octobre 2021, **il est proposé aux membres du Conseil de Concertation Locative de se prononcer sur la mise en place pour l'action 3.5 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.**

Décisions

- **Les représentants des Locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.5) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.**
- **Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur la mise en place pour l'action 3.5 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.**

DOCUMENTS REMIS EN SEANCE

- Budget prévisionnel 2022 : ENTRETIEN COURANT et GROS ENTRETIEN NON PROGRAMME
- Budget prévisionnel 2022 : FOURNITURES ATELIER
- Budget prévisionnel 2022 : TRAVAUX SPECIFIQUES
- Budget prévisionnel 2022 : HONORAIRES SPECIFIQUES
- Programme 2022 de travaux liés au remplacement de composants et au gros entretien programmé.
- Budget prévisionnel 2022 : Travaux liés au remplacement de composants, au gros entretien y compris HONORAIRES y afférents.
- Budget prévisionnel 2022 : TABLEAUX ET GRAPHIQUES SUR L'EVOLUTION DES MONTANTS DE TRAVAUX
- 2 tableaux comparatifs de la contribution du locataire au partage des travaux d' « économie d'énergie » - action 3.5

La séance est levée à 16h00

M Christian LEMARCHAND

Président du Conseil de Concertation Locative

M. Jacques SAMSON

Administrateur Représentant des Locataires

