

Le 08.12.2023

Conseil de Concertation Locative Local 29.11.2023

DATE : 29.11.2023

PARTICIPANT(S) : M. Hassan DJAMA IDLEH (UDCSF 21), M. Aymerit Mayela Mohamed LAMINE (UDCSF21), M. Gérard LELARGE (CNL 21), M. Frédéric DROUHARD, M. Eric MATTEY (AFOC 21), M. David DEMEY (CLCV 21), M. Tahar HAMMAMI (UFC QUE CHOISIR), M. Bernard LAFARGE (UFC QUE CHOISIR)

Pour CDC Habitat : Gilles PAUCHET, Amélie PILLET, Anthony AFONSO, Céline SCHWINDT

ÉMETTEUR : Gilles PAUCHET

DESTINATAIRE(S) : Participants

COPIE(S) :

Pièce(s) jointe(s) : Support présentation Power Point

Compte rendu

Le CCLL commence à 14h00.

Gilles PAUCHET accueille les participants, les remercie de leur présence et un tour de table est réalisé afin de présenter les nouveaux participants.

Pour faire suite à des demandes des associations, il est rappelé que des temps dédiés peuvent être organisés auprès des Directeurs d'Agence pour évoquer des situations particulières remontées auprès des associations.

Pour l'agence de Quetigny, Mme Amélie PILLET, Directeur d'Agence, continue de recevoir sur rendez-vous les associations qui en font la demande.

Pour l'agence de Dijon, en l'absence des membres de la Direction d'Agence et en attendant leur retour, Monsieur Gilles PAUCHET assure l'intérim et indique qu'il se tient donc à disposition des associations pour les demandes relatives à cette agence.

1. Approbation du compte rendu de la réunion du conseil de concertation locative du 05/10/2022

Le compte rendu de la dernière réunion ayant été communiqué tardivement, il est proposé de reporter son approbation au prochain CCLL qui se tiendra en 2024.

Par ailleurs, il sera apporté une attention particulière aux délais de transmission des éléments nécessaires à la tenue des CCLL.

2. Présentation de l'organisation territoriale CDC HABITAT et de sa proximité

Afin d'accueillir les nouveaux représentants des locataires à ce CCLL, une présentation de CDC HABITAT est réalisée.

Ainsi, il est rappelé que les agences de Dijon et Quetigny ont une organisation territorialisée qui leur permet de gérer du logement social et non social, conventionné et non conventionné.

Cette organisation permettant de répondre le mieux possible aux interrogations de nos locataires.

Pour ces deux agences, leur répartition, leurs chiffres clés et leurs lieux d'accueil sont rappelés.

Une présentation du Centre de Contact Client est faite.

Les associations y accordant un intérêt manifeste, il est donc proposé d'organiser une visite du site de Dijon en début d'année 2024.

Une présentation de l'extranet client est réalisée.

Monsieur LELARGE indique qu'une évolution récente de l'outil ne permet plus de visualiser le contenu de la réclamation créée.

Cette remarque a été portée à la connaissance du service en charge au sein de CDC HABITAT.

3. Les exemples d'actions à destinations de nos locataires

Amélie PILLET présente le partenariat avec l'association ORE et les thématiques développées en 2023/2024 afin d'aider les locataires dans leurs démarches internet.

Présentation d'une journée autour de l'emploi réalisée le 6 juin 2023 au sein de l'antenne AXEL avec la participation de l'AFPA, CREATIV 21 et la Recyclade.

Les associations souhaitent connaître le taux de fréquentation du lieu de l'antenne.

Pour faire suite à cette demande, CDC HABITAT présentera lors d'une prochaine CCLL un bilan de l'activité de l'antenne.

Amélie PILLET présente le partenariat à Beaune avec les Espaces Beaunois et la Mission Locale Rurale de Beaune.

Elle présente également le « Studio Partagé » créé au sein de la résidence Intergénérationnelle de Quetigny et dont la conception a été primé au sein d'un Appel à Projet Interne d'Innovation Sociale.

Les associations se réjouissent de ces actions qui bénéficient aux locataires.

En raison des nombreux échanges entre participants, la présentation du suivi de la Qualité de Service est reportée à la prochaine CCLL.

4. L'accompagnement spécifique de nos locataires

Un point est réalisé sur la consommation de l'enveloppe FSE créée par le groupe dans le cadre de l'accompagnement des locataires en situation d'impayés lié à l'augmentation du coût de l'énergie.

Les associations se réjouissent de la création de ce fonds et prennent note de l'engagement des équipes pour accompagner au mieux ces situations.

En raison des nombreux échanges entre participants, la présentation du dispositif SOLI'AL est reportée à la prochaine CCLL.

Présentation du Dispositif FARE et de sa reconduction pour l'année 2024.

Ce dispositif est le dispositif de fidélisation créé localement pour accompagner les locataires en place par le financement de la rénovation de leur logement.

Ce sujet soulève un certain nombre de remarques des associations : rénovation alors que le FARE porte sur des embellissements, ancienneté dans le logement trop longue, les types de travaux pris en charge, l'absence de prise en compte des ressources des locataires aidés, etc.,

CDC HABITAT propose donc la création d'un groupe de travail partenarial sur cette thématique. Ce groupe de travail sera mis en place dès 2024 au sein de l'agence de Dijon.

En raison des nombreux échanges entre participants, la présentation du point sur les enquêtes SLS et OPS sont reportées au prochain CCLL

5. Point Patrimoine et développement

En raison des nombreux échanges entre participants, la présentation est reportée à la prochaine CCLL,

Toutefois, un point sur l'importante réhabilitation de la résidence de TALANT est réalisé par Anthony AFONSO.

Monsieur AFONSO présente un « atelier chantier » réalisé par l'entreprise BOUYGUES et CDC HABITAT SOCIAL, le 13 septembre 2023 à destination des enfants de 5 à 12 ans.

Les travaux prendront fin en février 2024,

L'UFC QUE CHOISIR rappelle les difficultés vécues sur ce site pendant les fortes chaleurs de l'été 2023 par les locataires de cette résidence avant que les colonnes d'eaux usées n'aient pu être changées.

Les associations évoquent également les encombrants présents de manière régulière autour des PAV. Elles ont pu constater que ces encombrants étaient parfois déposés par des personnes extérieures à la résidence. CDC HABITAT rappelle qu'elle fait appel à une entreprise complémentaire afin de traiter cette problématique.

6. Questions posées par les associations de locataires

Est-il possible d'établir et acter le contenu des réunions trimestriels ?

C'est déjà le cas avec l'agence de Quetigny, cela pourra l'être également avec celle de Dijon.

Peut-on évoquer les dossiers individuels de nos adhérents lors de ces réunions sachant que ce n'est pas possible en CCLL ou doit on prendre un rendez-vous distinct pour chaque dossier ?

Il est possible d'évoquer les cas particuliers lors des réunions trimestrielles.

Est-ce que CDC Habitat envisage de recruter des assistants sociaux pour que les dossiers contentieux soient traités à la source et non en phase d'expulsion et que les locataires soient entendus, conseillés et orientés préventivement ?

Il n'est pas prévu d'embaucher ce type de profil. Par ailleurs, et depuis toujours, CDC HABITAT accompagne les locataires en incident de paiement, et les oriente si besoins vers les conseillères sociales de secteur.

De même, les dispositifs du FSL, de Soli'AL, etc sont sollicités et complètent le cas échéant les accords de paiement négociés.

Qu'y a-t-il de défini au 1^{er} janvier 2024 concernant la mise à disposition de composteurs ?

À compter du 1er janvier 2024, conformément au droit européen et à la loi antigaspillage de 2020, le tri des biodéchets sera généralisé et concernera tous les professionnels et les particuliers.

Cette mission relève de la compétence des collectivités, et sera propre à chacune.

Des informations sont disponibles et consultables sur leur site internet.

Par exemple: Dijon Métropole : Expérimentation sur 8 secteurs par la mise à disposition de bornes d'apport volontaire dont le contenu sera composté par la collectivité.

Des bornes de recharges sont-elles prévues pour les véhicules électriques?

Oui, depuis plusieurs années, il existe un contrat de concession avec BR PARK afin de faciliter dans nos résidences (collectif et indiv) la pose de bornes de recharge.

Ainsi, tout locataire qui souhaite faire installer une borne peut en faire la demande via CDC et MOI, il bénéficie alors d'une visite technique et un devis lui est communiqué.

Sur validation du dossier par CDC HABITAT et du devis par le locataire, la borne est installée.

Les locataires de Beaune souhaiteraient que les haies de thuyas soient remplacées par des palissades en bois ou en PVC. Est-ce prévu ?

Pas de travaux en ce sens prévus.

Qu'y a-t-il de prévu pour éradiquer le chauffage au sol à 14 degrés ? L'appoint étant électrique, les factures d'électricité des locataires sont de plus en plus élevées ? A ces factures s'ajoute une provision chauffage au sol non négligeable.

Pas de travaux en ce sens prévus.

Quelle association va siéger aux CALEOL en 2024 ?

L'article 3 du protocole d'accord organisant la présence des représentants des locataires au sein de Conseil de Surveillance et des CALEOL de CDC HABITAT et CDC HABITAT SOCIAL prévoit que les désignations des membres titulaires, suppléant et « en réserve » seront tournantes afin que tous les représentants désignés sur une CALEOL puissent être amenés à siéger au moins une fois durant les 4 années de la mandature.

Ainsi, un bilan de l'activité des CALEOL de l'année doit avoir lieu avec les confédérations nationales lors d'une commission spécifique au siège dès février. Elle validera ou non la permutation entre les titulaires et suppléants et/ou montée en suppléance éventuelle des « réservistes » avec validation aux CS de mars 2024.

Augmentation des loyers prévus pour 2024 :

Augmentation des loyers de 3,5%

Sur demande des associations des locataires :

- une liste du patrimoine à jour est remise à chacun,
- une liste des logements classés F ou G à l'adresse
- ainsi qu'un badge d'accès aux immeubles sur des horaires de bureau,

Evolution du prix du gaz et élect entre 2022/2023 suite à renégociation des contrats :

La réponse a été apportée lors de la réunion.

Y a-t-il une campagne de remplacement collectif des DAAF qui arrivent à échéance ?

Non, seuls les DAAF dont il sera constaté à l'état des lieux qu'il est hors service fera l'objet d'un remplacement par CDC HABITAT.

Point sur Yespark et les parkings :

Un rappel est fait par CDC Habitat sur le fait que la priorité est donnée aux demandeurs titulaires d'un bail logement pour l'attribution des places de parkings.

L'occupation par Yespark vient en complément pour les places non commercialisées.

L'AFOC 21 indique qu'un badge YESPARK donne accès à la totalité des parkings.

Le sujet est pris en compte et une analyse est en cours.

Point sur les charges : délai de réédition des charges

Ce point a été présenté lors de la réunion.

Diffusion des compte-rendu des CCLL

Il n'est pas prévu de diffusion des comptes-rendus des CCLL à destination des locataires.

Question sur les aides attribuées aux locataires qui veulent faire des travaux après 10 ans de location, combien de dossiers acceptés, et l'information de CDC vers ses locataires sur FARE

Ce point a été présenté lors de la réunion.