

PROCES-VERBAL CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

SA HLM DU COTENTIN

10 décembre 2019

Le 10 décembre 2019, les Membres du Conseil de Concertation Locative se sont réunis à 09h30 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. Rémy FOUCHER
- M. Christian CAILLOT
- M. Jacques SAMSON
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC
- M. Christian LECARPENTIER
- M. Frédéric DELOEUVRE
- M. Alain FRANCOISE
- Mme Catherine BOSVY
- Mme Nelly MORVAN

Collaborateurs de la SA HLM du Cotentin, conviés :

- Mme Charlène POULAIN
- M. Thibault DURAND
-

Etait Absent excusé :

- M. Christian LEMARCHAND

89

Ordre du jour

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

-
1. *PRESENTATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE (PSP) ELABORE SUR LA PERIODE 2020-2029*

 2. *PRESENTATION DE L'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) 2020 -2025 ET MODALITES DE CONCERTATION DU CCL SUR L'ETAT DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES ET LES ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE GESTION SOCIALE*

 3. *BUDGET PREVISIONNEL 2020 CONCERNANT LES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN NON PROGRAMME, D'ENTRETIEN COURANT, SPECIFIQUES, LES HONORAIRES SPECIFIQUES ET LES FOURNITURES ATELIER.*

 4. *BUDGET PREVISIONNEL 2020 CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS ET GROS ENTRETIEN DANS LE CADRE DU PLAN DE TRAVAUX PLURIANNUEL.*

 5. *OPERATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE DU PATRIMOINE (ACTION 3.3 DU PROGRAMME DE REHABILITATION THERMIQUE DANS LE CADRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT) Y COMPRIS LA CONTRIBUTION DES LOCATAIRES AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGE ISSUES DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE.*

 6. *PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - CHERBOURG EN COTENTIN - QUARTIER LES FOURCHES CHARCOT SPANEL*

 7. *PROJET DE CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT INTER-BAILLEURS*
-

BY

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE – 10 décembre 2019

Table des matières

1- Présentation du plan stratégique de patrimoine (PSP) élaboré sur la période 2020-2029	4
2- Présentation de l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) 2020 -2025 et modalités de concertation du CCL sur l'état de service rendu aux locataires et les engagements pris en matière de gestion sociale.....	6
3- Budget prévisionnel 2020 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier	11
A. Entretien courant – gros entretien non programmé.....	11
B. Travaux spécifiques	11
C. Honoraires spécifiques.....	11
D. Fournitures atelier.....	11
4- Budget prévisionnel 2020 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.	12
A. Principaux éléments de programmation :.....	12
B. Travaux liés au grenelle de l'environnement	12
C. Montant prévisionnel. (valeur 2020).....	13
5- Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.3 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.	14
A. Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés.....	14
B. Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie.	15
6- Projet de renouvellement urbain - Cherbourg En Cotentin - quartier les Fourches Charcot Spanel.....	16
7- Projet de charte partenariale de relogement inter-bailleurs.....	16
DOCUMENTS REMIS EN SEANCE.....	16

39

1- Présentation du plan stratégique de patrimoine (PSP) élaboré sur la période 2020-2029

Le 05 juillet 2017, le Conseil de Concertation Locative avait émis un avis favorable sur les orientations stratégiques définies dans le Plan Stratégique de Patrimoine établi sur la période 2017-2026. Ce PSP avait ensuite été approuvé par le Conseil d'Administration de la Société lors de sa séance du 12 juillet 2017, dans le cadre du travail mené pour l'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) seconde génération. En effet, lors de l'élaboration de la CUS, le PSP doit être daté de moins de trois ans et couvrir la période de la convention.

Au regard des dispositions de la loi de finances 2018 et notamment des impacts de la mise en œuvre de la RLS et de la hausse de la TVA, le calendrier de la CUS a été repoussé, les organismes devant déposer leur CUS au 30 juin 2019.

Le Préfet de la Manche ayant accordé un délai d'un an supplémentaire renouvelable une fois, dans le cadre du projet de constitution de la Société de Coordination, la SA d'Hlm du Cotentin devra déposer sa CUS au plus tard au 30 juin 2020.

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire et de ce nouveau calendrier CUS, le PSP approuvé en juillet 2017 se retrouve caduc et sera daté de plus de 3 ans au moment de l'élaboration de la nouvelle CUS.

A cet effet, avec l'appui du cabinet WaveStone, la SA d'HLM du Cotentin a procédé à une révision du travail effectué en 2017 pour élaborer son Plan Stratégique de Patrimoine sur la période 2020-2029.

Pour rappel, le plan stratégique de patrimoine (PSP) est une démarche qui s'appuie sur un cadre réglementaire (circulaire n°2002-37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des PSP) visant à :

- Promouvoir une **vision stratégique patrimoniale** prenant en compte des facteurs externes et internes (environnement urbain, services rendus, enjeux techniques, occupation sociale et situation financière),
- **Anticiper des tendances** dans un horizon de temps de 6 à 10 ans,
- **Programmer** des actions patrimoniales et de service devant renforcer les positions de l'organisme,
- Mettre en œuvre une **vision partagée** des enjeux à travers une démarche participative ouverte à tous les métiers de l'organisme : gestion locative, gestion patrimoniale, financier,...

Un plan stratégique de patrimoine doit ainsi se poser comme un véritable outil d'arbitrage et d'aide à la décision sur le devenir du parc locatif.

Comme toute démarche de projection, l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine repose sur des hypothèses d'évolution concernant à la fois l'environnement, l'occupation sociale et le patrimoine lui-même.

B9

Nous exposons ci-après la synthèse de la démarche de révision du PSP en trois grandes phases:

- Phase 1 - Diagnostic stratégique du patrimoine : analyse du parc suivant plusieurs axes (attractivité du patrimoine au regard des caractéristiques intrinsèques et de son environnement, dynamique des marchés d'implantation de la Société, occupation sociale et besoins de travaux théoriques de Gros Entretien et d'Investissement). Identification des problématiques de chacun des groupes immobiliers, analyse conjuguée des axes d'analyse, classement et positionnement des groupes immobiliers par familles homogènes.
- Phase 2 – Orientations stratégiques et plans d'actions : prise en compte des orientations stratégiques et déclinaison de ces orientations en scénarios d'évolution permettant l'adaptation du patrimoine de la Société à ses objectifs prioritaires.
- Phase 3 – Arbitrage et finalisation du PSP : consolidation et mesure du coût des actions identifiées. Planification et arbitrage sur la mise en œuvre des scénarios d'évolution en fonction des ressources financières de la Société.

Le dossier détaillé de l'ensemble de l'étude et des orientations stratégiques est présenté aux membres du Conseil de Concertation Locative.

⇒ *Voir document annexé : fiche synthèse des éléments clés du PSP*

DECISION :

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 à l'unanimité des membres présents, sur les orientations stratégiques définies dans le PSP pour la période 2020-2029.

B9

2- Présentation de l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) 2020-2025 et modalités de concertation du CCL sur l'état de service rendu aux locataires et les engagements pris en matière de gestion sociale

Cette réunion a pour objet de procéder à la concertation avec les représentants des locataires dans le cadre de la démarche de Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2020-2025 entreprise par la société et dont les principaux textes règlementaires sont :

- la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 portant notamment modification des CUS ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;
- le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 (liste des indicateurs obligatoires et optionnels).

La CUS doit faire l'objet, sur certaines de ses composantes, d'une concertation avec les locataires. Ces modalités de concertation sont notamment mentionnées dans le Plan de Concertation Locative de la Société.

Les différentes étapes et les modalités de mise en œuvre de la concertation avec les représentants des locataires vont être exposées au Conseil d'Administration du 20 décembre 2019 dans le cadre de la délibération CUS 2020-2025 actant l'engagement de la société dans une démarche CUS, notamment le fait que cette dernière doit contenir :

- L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative (PCL) portant sur les engagements en matière de gestion sociale;
- Les modalités de la concertation locative avec les locataires ;
- Les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Concrètement cette concertation va s'appuyer sur les éléments d'état des lieux et d'engagements réunis pour la formalisation des engagements en matière de gestion sociale :

- En termes d'état des lieux :
- L'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers (revenus et composition familiale) ;
 - Le classement du patrimoine en catégorie de service rendu permettant d'apprécier l'état du service rendu aux locataires en fonction de la qualité de la construction, des prestations techniques, de la localisation et de l'environnement de l'ensemble immobilier ;
 - Les modalités de concertation locative : bilan des actions menées dans le plan de concertation locative.

B9

→ En termes d'engagements :

- Les engagements quantifiés d'attribution aux publics prioritaires et aux publics du premier quartile de l'organisme HLM ;
- La liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits de réservation du Préfet ;
- Les objectifs pris en matière de mixité sociale hors QPV et en QPV ;
- Les actions d'accompagnement menées en faveur des ménages défavorisés en lien avec les associations d'insertion ;
- La formalisation des engagements de l'organisme pour le développement des partenariats avec le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation).

Les Conventions d'Utilité Sociale instituées par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion en 2009 (dite loi MOLLE) constituent le cadre contractuel dans lequel les organismes HLM remplissent leur mission d'intérêt général.

Pour chaque organisme, il s'agit d'inscrire son projet stratégique global pour l'ensemble de son patrimoine, et de le décliner en objectifs de performance sur ses principales missions. Ceux-ci doivent être cohérents avec la réalité des situations des organismes HLM, mais également des territoires où ils interviennent. C'est pourquoi la Convention d'Utilité Sociale fait intervenir l'État, les Collectivités Locales visées par la loi et les organismes HLM.

La première génération de CUS était établie sur la période initiale 2011-2016, période prolongée jusqu'en 2017.

Notre société avait alors amorcé l'élaboration de la CUS seconde génération pour la période 2018-2023. Le Conseil d'Administration de la SA d'HLM du Cotentin avait décidé l'engagement de la procédure d'élaboration de la CUS et de son volet lié aux logements foyers lors de sa séance du 25 avril 2017.

Par ailleurs, parallèlement au travail réalisé sur la nouvelle CUS, un nouveau Plan Stratégique Patrimonial (PSP) pour la période 2017-2026 avait été élaboré et approuvé par le Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2017. En effet, lors de l'élaboration de la CUS, le PSP doit être daté de moins de 3 ans et couvrir la période de la Convention.

Evolutions du contexte et du cadre réglementaire : report de la CUS par la loi ELAN

Au regard des dispositions de la loi de finances 2018 et notamment des impacts de la mise en œuvre de la RLS et de la hausse du taux de TVA, le calendrier de la CUS a été repoussé, les organismes devant déposer leur CUS au 30 juin 2019.

En outre, conformément à l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un organisme qui justifie d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs organismes, peut demander au Préfet du Département l'octroi d'un délai pour le dépôt de sa CUS. Ce délai entraînant la prorogation de la CUS en vigueur par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle CUS.

Dans le cadre du projet de constitution d'une Société de Coordination à l'échelle de la région Normandie, le Conseil d'Administration de la SA d'HLM du Cotentin lors de sa séance du 15 mars 2019 a décidé de solliciter le Préfet de la Manche pour une demande de report de dépôt de sa

B9

CUS. Suite à cette demande, par courrier du 11 juin 2019, le Préfet de la Manche a accordé à notre société un délai d'un an pour le dépôt de la CUS, soit au plus tard au 30 juin 2020, ce délai étant renouvelable une fois (courrier en annexe).

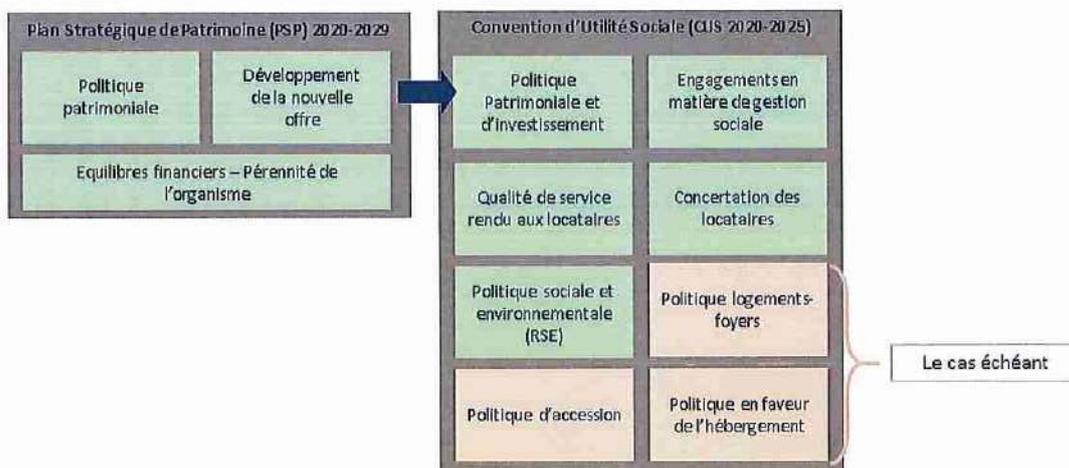
Le projet de constitution de la Société de Coordination implique également l'élaboration d'un cadre stratégique patrimonial (CSP) et d'un cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS) communs aux membres du groupement.

Compte tenu de ces éléments, avec l'appui du Cabinet WaveStone, la SA d'HLM du Cotentin doit effectuer une révision du travail effectué en 2017 sur l'élaboration de la CUS de seconde génération. La nouvelle CUS pour la période 2020-2025 devant être déposée avant la date limite de dépôt au 30 juin 2020.

De même afin de tenir compte des dispositions énumérées, un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine sera établi toujours en collaboration avec le Cabinet WaveStone pour la période 2020-2029.

Objectifs et organisation de la CUS 2020-2025

Conformément à l'article R445-2 du CCH, la CUS est établie sur la base du PSP qui alimente la CUS dans ses volets de politique patrimoniale et de développement de l'offre nouvelle.



Chaque aspect de la politique de l'organisme comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'actions.

Lors de l'institution de la CUS en 2009, la Remise en Ordre des Loyers (ROL) devait devenir obligatoire pour cette seconde génération de CUS, mais la Nouvelle Politique de Loyers (NPL) introduite par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 qui doit permettre aux bailleurs d'atteindre leurs objectifs de mixité sociale reste optionnelle.

B9

La CUS est signée par le Préfet de la Région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme sur proposition du Préfet de Département dans lequel se situe le siège social de l'organisme.

Les autres personnes associées à l'élaboration des CUS 2^{ème} génération sont :

- les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un PLH (Plan Local de l'Habitat) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur lesquels la SA d'HLM du Cotentin détient du patrimoine, soit les EPCI suivants :
 - o la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo ;
 - o la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage ;
 - o la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
 - o la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie ;

- le département, soit le Conseil Départemental.

Elles sont associées à l'élaboration des stipulations des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire.

Outre l'organisme HLM et l'Etat, sont également signataires les personnes associées ci-dessus, à leur demande. Toutefois, l'absence de signature des CUS par ces personnes ne fait pas obstacle à sa conclusion.

Selon les articles R445-2-4 et R445-2-5 du CCH, les personnes publiques sont informées de leur possibilité d'être signataires lors de l'envoi de la délibération du Conseil d'Administration de la Société engageant l'élaboration de la CUS. Ces personnes publiques disposent d'un délai de 2 mois pour informer la Société de leur demande d'être signataires de la CUS.

A défaut, les personnes publiques qui ne sont pas signataires de la CUS sont associées à l'élaboration des stipulations de la convention relative à des immeubles situés sur leur territoire.

L'association comprend au moins les modalités suivantes :

- la transmission à chaque personne publique associée, pour ce qui concerne les immeubles situés sur son territoire, des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions et, le cas échéant, si elles ont été adressées, des précisions complémentaires apportées par le Préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ;
- au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus, une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.

L'état du service rendu aux locataires et la partie relative aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale feront l'objet d'une concertation avec :

- les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ;
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections ;
- les administrateurs représentants des locataires.

139

Par ailleurs, le nombre d'indicateurs a été modifié réglementairement : 8 indicateurs obligatoires et 2 indicateurs optionnels à la demande du Préfet signataire de la CUS.

Ces indicateurs sont déclinés obligatoirement à l'échelle départementale et peuvent être déclinés, à la demande du Préfet signataire de la CUS, à l'échelle de chaque EPCI qu'il identifie parmi les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV.

La SA d'HLM du Cotentin disposant d'un patrimoine locatif et exerçant une activité d'accession à la propriété est exemptée d'intégrer dans sa CUS le contenu et les indicateurs liées à l'accession sociale puisque la Société a vendu moins de 20 logements dans les 3 dernières années qui précèdent la CUS.

En revanche, la Société disposant également de logements-foyers qui représentent moins de 50% de son patrimoine, exprimé en logements-équivalents, doit également intégrer 3 indicateurs obligatoires, à l'échelle départementale et qui peuvent être déclinés, à la demande du Préfet signataire de la CUS, à l'échelle de chaque EPCI qu'il identifie parmi les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV.

Présentation de la démarche de la SA HLM DU COTENTIN

Compte-tenu de l'importance des enjeux, du calendrier défini pour élaborer cette seconde génération de CUS et des autres projets déjà en cours au sein de la Société, la SA d'HLM du Cotentin a décidé de poursuivre son accompagnement par un prestataire extérieur spécialisé du monde HLM, le cabinet WaveStone, sous forme de réunions de travail sur place, d'aide au traitement des supports documentaires et de rédaction de la CUS.

En fonction des réunions de travail et du cadre juridique, le calendrier de la démarche est le suivant :

- Révision de notre PSP pour la période 2020-2029 au 2^{ème} semestre 2019 afin de le présenter au Conseil d'Administration de la Société du 20 Décembre 2019. La SA d'HLM du Cotentin doit disposer d'un PSP approuvé ou actualisé depuis moins de 3 ans à la date d'effet de la nouvelle convention, soit au 01^{er} juillet 2017 et couvrant a minima la période 2020-2025 ;
- Révision et rédaction de notre seconde CUS pour la période 2020-2025 et son volet lié aux logements-foyers pour une présentation au Conseil d'Administration au 2^{ème} trimestre 2020 et un dépôt auprès de la DDTM au plus tard le 30 juin 2020, un délai supplémentaire d'un an pouvant être accordé.

Au vu du cadre réglementaire et des dispositions exposées ci-dessus, les membres du Conseil de Concertation Locative sont informés qu'ils seront sollicités au fur et à mesure de l'avancement de la rédaction du projet de CUS 2 concernant notamment l'état du service rendu aux locataires et la partie relative aux engagements pris par la Société en matière de gestion sociale.

DECISION :

Les membres du Conseil de Concertation Locative ont pris acte de la présentation de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2020-2025 et des modalités de concertation du CCL sur l'état du service rendu aux locataires et la partie relative aux engagements pris par la Société en matière de gestion sociale.

B9

3- Budget prévisionnel 2020 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier

A. Entretien courant – gros entretien non programmé

Montant total : 1 800 000 €/TTC

→ 808 907 €/TTC au titre de l'entretien courant

→ 991 093 €/TTC au titre du gros entretien non programmé

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

Pour mémoire : Montant prévisionnel budget de base 2019 : 1 800 000 €/TTC.

B. Travaux spécifiques

- Montant total : 928 752 €/TTC

C. Honoraires spécifiques

- Montant total 311 029 €/TTC

Pour mémoire : Montant budget 2019 : 520 800 €/TTC

D. Fournitures atelier

- Montant total : 71 263 €/TTC

Pour mémoire : Montant budget 2019 : 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 2020 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures d'atelier présentés.

B9

4- Budget prévisionnel 2020 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.

A. Principaux éléments de programmation :

- Interventions prévues sur des programmes dans 18 communes du département.
- Principales opérations :
 - Ravalements ou lavages : 250 logements
 - Remplacement des boîtes aux lettres : 100 logements
 - Remplacement de chaudières individuelles gaz : 122 logements
 - Remplacement de l'appareillage électrique des logements : 190 logements
 - Remplacement de l'appareillage électrique des parties communes : 82 logements
 - Remplacement de l'appareillage sanitaire : 190 logements
 - Remplacement et mise en place de VMC : 100 logements
 - Remplacement des menuiseries extérieures en PVC : 222 logements
 - Remplacement de gardes corps extérieurs : 167 logements
 - Remplacement de l'isolation des combles : 100 logements
 - Mise en place pompes à chaleur : 43 logements
 - Remplacement des sols logements : 310 logements
 - Réfection des peintures des parties communes : 137 logements

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

B. Travaux liés au Grenelle de l'environnement

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 3.3, sur l'exercice 2020, il est prévu de réhabiliter thermiquement des logements individuels chauffés à l'électricité (100 logements 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.

B9

Liste des groupes concernés avec la nature des travaux à réaliser :

- Groupe 0080 – Ormes-Roseaux-Digues-Preles-Raz – Urville-Nacqueville (46 logements individuels)

Remplacement de la porte entre le logement et le garage
Mise en place d'une chaudière gaz
Mise en place de radiateurs
Remplacement par du PVC de la porte d'entrée en bois
Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures bois
Remplacement de l'isolation des combles

- Groupe 0093 – Joncs-Iris-Digues-Ormes-Roseaux – Urville-Nacqueville (54 logements individuels)

Remplacement de la porte entre le logement et le garage
Mise en place d'une chaudière gaz
Mise en place de radiateurs
Remplacement par du PVC de la porte d'entrée en bois
Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures bois
Remplacement de l'isolation des combles

C. Montant prévisionnel. (valeur 2020)

Travaux et honoraires :	7 710 223 €/TTC
Honoraires : (Diagnostics Amiante et Plomb) Pour les travaux 2021 :	296 173 €/TTC
Soit un Montant Total de :	8 006 419 €/TTC
<u>Pour mémoire</u> : Montant prévisionnel budget 2019 :	11 349 838 €/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 2020 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.

B9

5- Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.3 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).

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^{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.

L'action 3.3 correspond à la réhabilitation thermique de 100 logements répartis sur 2 groupes (ESI) pour un montant estimatif de travaux de 1 895 640 € HT.

A. Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés

- Groupe 0080 – Ormes-Roseaux-Digues-Preles-Raz – Urville-Nacqueville (46 logements individuels)

Remplacement de la porte entre le logement et le garage

Mise en place d'une chaudière gaz

Mise en place de radiateurs

Remplacement par du PVC de la porte d'entrée en bois

Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures bois

Remplacement de l'isolation des combles

Montant prévisionnel des travaux : 859 596 € HT (*)

B9

- Groupe 0093 – Joncs-Iris-Digues-Ormes-Roseaux – Urville-Nacqueville (54 logements individuels)

-
Remplacement de la porte entre le logement et le garage
Mise en place d'une chaudière gaz
Mise en place de radiateurs
Remplacement par du PVC de la porte d'entrée en bois
Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures bois
Remplacement de l'isolation des combles

Montant prévisionnel des travaux : 1 036 044 € HT (*)

La nature et le montant prévisionnel des travaux à réaliser pour l'action 3.3 seront affinés sur la base d'un audit énergétique établi par un bureau d'études thermique. (*)

DECISION :

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 3.3).

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

Point reporté (ce point sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative une fois les audits énergétiques finalisés pour les logements susvisés).

BN

6- Projet de renouvellement urbain - Cherbourg En Cotentin - quartier les Fourches Charcot Spanel

Point reporté (compte tenu de l'évolution et des modifications en cours sur le projet de renouvellement urbain de Cherbourg En Cotentin - quartier les Fourches Charcot Spanel ce point est reporté et sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative)

7- Projet de charte partenariale de relogement inter-bailleurs

Point reporté (compte tenu de l'évolution et des modifications en cours sur le projet de renouvellement urbain de Cherbourg En Cotentin - quartier les Fourches Charcot Spanel et sur la charte partenariale de relogement inter-bailleurs qui en découle ce point est reporté et sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative)

DOCUMENTS REMIS EN SEANCE

- Fiche synthèse des éléments clés du PSP
- Budget prévisionnel 2020 : ENTRETIEN COURANT et GROS ENTRETIEN NON PROGRAMME
- Budget prévisionnel 2020 : FOURNITURES ATELIER
- Budget prévisionnel 2020 : TRAVAUX SPECIFIQUES
- Budget prévisionnel 2020 : HONORAIRES SPECIFIQUES
- Programme 2020 de travaux liés au remplacement de composants et au gros entretien programmé.
- Budget prévisionnel 2020 : Travaux liés au remplacement de composants, au gros entretien y compris HONORAIRES y afférents.
- Budget prévisionnel 2020 : TABLEAUX ET GRAPHIQUES SUR L'EVOLUTION DES MONTANTS DE TRAVAUX

M. Bruno CARABIE

Président du Conseil de Concertation Locative



M. Jacques SAMSON

Administrateur Représentant des Locataires

