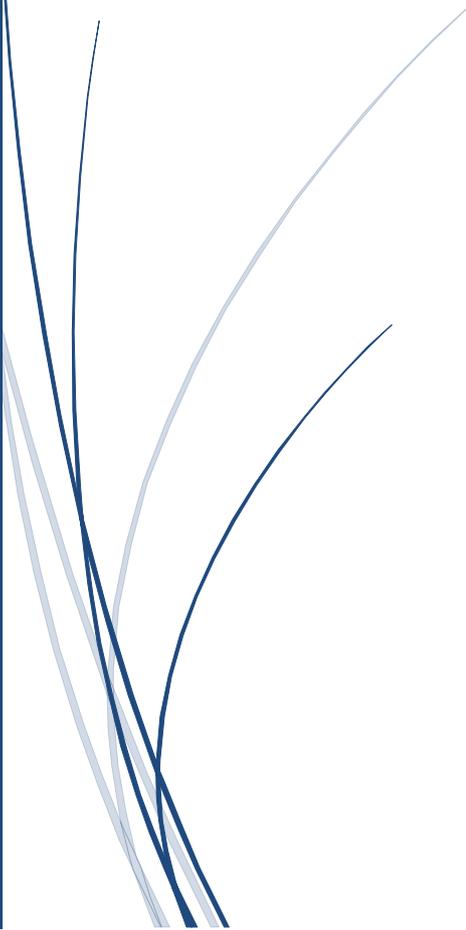




1er décembre 2022

# Conseil de Concertation Locative

SA d'Hlm du Cotentin



**Le jeudi 1er décembre 2022 à 14h00, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni, sur invitation du Directeur Général de la société en date du 18 novembre 2022.**

**Etaient Présents :**

**Membres du Conseil de Concertation Locative :**

- M. Christian LEMARCHAND (Président du Conseil de Concertation Locative)
- M. Christian CAILLOT
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC (Représentant des locataires)
- M. Christian LECARPENTIER (Représentant des locataires)
- Mme Annick GODEFROY
- M. Frédéric DELOEUVRE
- M. Paul LOUVET
- Mme Nelly MORVAN

**Collaborateurs de la SA HLM du Cotentin, conviés :**

- M. Thibault DURAND
- M. Thibault LEHAYAIS

**Absents excusés :**

- M. Rémy FOUCHER
- M André ROUXEL
- M. Jacques SAMSON (Représentant des locataires)

## Ordre du jour

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

1. *Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative*
2. *Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier.*
3. *Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.*
4. *Opération d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.6 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement)*
5. *Protocole d'accord ronde de prévention et de surveillance résidence René Lebas*

# Conseil de Concertation Locative – 1er décembre 2022

---

## *Table des matières*

<b>1</b>	<b><i>Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative</i></b>	<b>4</b>
1.1	Compétences du conseil de concertation locative	4
1.2	Bilan triennal (2019-2021) de l'action du conseil de concertation locative sur les thématiques qui relèvent de ses compétences.	5
1.3	Les moyens attribués par la sa d'hlm du cotentin	8
1.4	Communication auprès des locataires et des collaborateurs	9
<b>2</b>	<b><i>Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier</i></b>	<b>10</b>
2.1	Entretien courant – gros entretien non programmé	10
2.2	Travaux spécifiques	10
2.3	Honoraires spécifiques	10
2.4	Fournitures atelier	10
<b>3</b>	<b><i>Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.</i></b>	<b>11</b>
3.1	Principaux éléments de programmation	11
3.2	Travaux liés au grenelle de l'environnement (107 logements programmés)	11
3.3	Montant prévisionnel (Valeur 2023)	12
<b>4</b>	<b><i>Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.6 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement)</i></b>	<b>13</b>
4.1	Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés	13
<b>5</b>	<b><i>Protocole d'accord ronde de prévention et de surveillance résidence René Lebas</i></b>	<b>15</b>

## **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.

Dans ce cadre un premier bilan triennal, pour la période 2016-2019, avait été présenté aux membres du Conseil de Concertation Locative qui en avaient pris acte lors du CCL du 14 octobre 2019.

### **1.1 Compétences 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 ».

## **1.2 Bilan triennal (2019-2021) de l'action du conseil de concertation locative sur les thématiques qui relèvent de ses compétences.**

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 14 octobre 2019***

#### **Bilan triennal de l'application du Plan de Concertation Locative**

Le Bilan triennal (2016-2019) 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.

#### **Projet de Constitution d'une Société de Coordination**

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

#### **Plan de travaux 2020-2029**

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.

### ***Conseil de Concertation locative du 10 décembre 2019***

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

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.

#### **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**

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.

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

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.

#### **Budget prévisionnel 2020 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 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.

**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.**

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).

Point reporté sur la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie, il sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative une fois les audits énergétiques finalisés pour les logements concernés.

**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 sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative)

**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 sera abordé lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative)

***Conseil de Concertation locative du 29 juin 2020***

**Contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie de l'action 3.3 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement**

Les représentants des locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité, des membres présents, 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 3.3 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.

**Présentation de l'enquête de satisfaction des locataires**

Le Conseil de Concertation Locative a pris acte des résultats de l'enquête de satisfaction 2020

**Convention d'utilité sociale (CUS) 2020-2026**

Les représentants des locataires ont approuvé à l'unanimité, des membres présents, le projet de Convention d'Utilité Sociale dans son ensemble et plus particulièrement les éléments qui concernent l'état du service rendu aux locataires et la partie relative aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

Le Conseil de Concertation Locative a approuvé à l'unanimité des membres présents le projet de Convention d'Utilité Sociale dans son ensemble.

## ***Conseil de Concertation locative du 24 novembre 2020***

### **Budget prévisionnel 2021 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier**

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2021 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures d'atelier présentés.

### **Budget prévisionnel 2021 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 2021 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.

### **Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement)**

Les représentants des locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.4).

### **Présentation du plan d'actions « Qualité de service »**

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur le plan d'action « Qualité de Service » et sa mise en œuvre.

## ***Conseil de Concertation locative du 20 septembre 2021***

### **Projet de renouvellement urbain Cherbourg en Cotentin - quartier des Fourches Charcot Spanel**

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de renouvellement urbain dans sa globalité, sur le nouveau plan guide, sur la maquette financière, sur la charte partenariale de relogement inter-bailleurs, la convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », et les dispositifs liés au relogement et sur la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les représentants des locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les opérations de démolition et requalification lourde des 20 logements de la rue du Dr Carré et la réhabilitation lourde des 8 logements de la rue de la Polle, ainsi que sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés.

### **Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.4 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 ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les nouvelles dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.4) 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 sur la mise en place pour l'action 3.4 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.

### ***Conseil de Concertation locative du 02 décembre 2021***

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

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.

#### **Budget prévisionnel 2022 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 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

#### **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**

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 (Action 3.5) 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 3.5 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.

### ***1.3 Les moyens attribués 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 (2019-2021) sur les moyens attribués par la SA HLM du Cotentin :***

**Sur la période 2019-2021, 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.**

***1.4 Communication auprès 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 (2019-2021) 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 Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures atelier**

### **2.1 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 2022 : 1 821 600 € TTC.

### **2.2 Travaux spécifiques**

Montant total : 827 150 € TTC

Pour mémoire : Montant budget 2022 : 291 500 € TTC

### **2.3 Honoraires spécifiques**

Montant total 104 477.29 € TTC,

dont 28 200 € de report de 2022 sur 2023

Pour mémoire, montant budget 2022 : 51 300 € TTC

### **2.4 Fournitures atelier**

Montant total : 71 263 € TTC

Pour mémoire, montant budget 2022 : 71 263 € TTC

**Il est proposé aux membres du Conseil de Concertation Locative de se prononcer sur les propositions de budgets présentées ci-dessus.**

### **DECISION :**

**Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2023 concernant les travaux de gros entretien non programmé, d'entretien courant, spécifiques, les honoraires spécifiques et les fournitures d'atelier présentés.**

### **3 Budget prévisionnel 2023 concernant les travaux de remplacement de composants et gros entretien dans le cadre du plan de travaux pluriannuel.**

#### **3.1 Principaux éléments de programmation**

Interventions prévues sur des programmes dans 30 communes du département.

Principales opérations :

- Ravalements ou lavages : 228 logements
- Remplacement des boîtes aux lettres : 91 logements
- Remplacement des chaudières individuelles gaz : 225 logements
- Remplacement de l'appareillage électrique des logements : 65 logements
- Remplacement de l'appareillage électrique des parties communes : 243 logements
- Remplacement des digicodes ou interphones : 239 logements
- Remplacement de l'appareillage sanitaire : 224 logements
- Remplacement de la couverture : 243 logements
- Remplacement et mise en place de VMC : 190 logements
- Remplacement, révision ou peinture de garde-corps extérieurs : 310 logements
- Remplacement révision ou peinture de garde-corps intérieurs : 193 logements
- Remplacement de l'isolation des combles : 107 logements
- Réfection des peintures des parties communes : 110 logements
- Mise en place de Pompe à Chaleur : 189 logements
- Remplacement portes entrées de garage ou logement garage : 434 logements
  
- Remplacement des VELUX : 435 logements :  
Travaux complémentaires sur 333 logements des Grenelles G3.1 / G3.2 / G3.5. En effet le certificateur a émis une réserve quant à l'attribution du label BBC sur ces logements, car les VELUX actuels ne présentent pas une entrée d'air conforme à l'attribution du label.

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

#### **3.2 Travaux liés au grenelle de l'environnement (107 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 3.6, sur l'exercice 2023, il est prévu de réhabiliter thermiquement 107 logements individuels chauffés à l'électricité classés F, pour qu'ils obtiennent à minima un classement énergétique C (< 165 kWh /m<sup>2</sup> par an) avec un gain minimum de 80 kWh /m<sup>2</sup> par an.

**Liste des groupes concernés :**

Groupe 0102 – Rue Sainte Anne & La Valette Equeurdreville-Hainneville (58 logements individuels)

Groupe 0111-01 – Rue Du Ruisseau Des Dignes Tourlaville (8 logements individuels)

Groupe 0111-02 – 85 Rue Rue Du Grand Pre Tourlaville (1 logement individuels)

Groupe 0118 – Rue Du Maupas Cherbourg-Octeville (3 logements individuels)

Groupe 0123 – Rte Bretteville - Les Planquettes La Haye Du Puits (20 logements individuels)

Groupe 0147 – Rue Du Petit Meudon La Haye Du Puits (15 logements individuels)

Groupe 0149 – Imp Du Champ De Foire La Haye Du Puits (2 logements individuels)

**Nature des travaux à réaliser :**

- Mise en place d'une pompe à chaleur
- Remplacement des VELUX (ESI 103 -111 -123)
- Remplacement des VMC
- Mise en place de radiateurs
- Remplacement de l'isolation des combles
- Remplacement des menuiseries extérieur bois par du PVC
- Remplacement des volets battant par volets roulants PVC
- Remplacement portes d'entrée (sauf 111)
- Remplacement porte Logement Garage (sauf 111)

**3.3 Montant prévisionnel (Valeur 2023)**

Travaux et honoraires : 10 891 786.94€ TTC

Honoraires : (Diagnostics Amiante) pour les travaux 2024 : 278 341.69 € TTC

Soit un Montant Total de : **11 170 128.63 € TTC**

Pour mémoire, montant prévisionnel budget 2022 : 8 649 387 € 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%.

**Il est proposé aux membres du Conseil de Concertation Locative de se prononcer sur les propositions de budgets de travaux ainsi que sur le contenu des programmes de travaux et honoraires présentés ci-dessus.**

**DECISION :**

**- Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur les propositions de budgets prévisionnels 2023 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.**

## **4 Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.6 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement)**

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 les plus énergivores au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements classés en G et au premier janvier 2028 pour ceux classés en F.

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 2023 était de 7 417 260.81 H.T avec pour l'opération Grenelle 3.6 (107 logements) la mise en place d'un chauffage au gaz pour un montant de 1 877 022.56 € H.T (INV).

Dans le cadre des opérations Grenelle 3.4 et 3.5, 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 3.6, nous proposons également de prendre en compte :

- la mise en place de PAC à la place des installations de chauffage gaz + radiateurs
  - le changement des VELUX, nécessaire à l'obtention d'une VMC Hygro B Conforme (avec entrée d'air) et non prévus dans le plan de travaux
  - une indexation de 7% du coût des travaux
- pour un montant total de 2 914 852.52 € H.T (INV), soit une évolution prévisionnelle de budget 2023 de 1 037 829.96 € H.T (INV).

### **4.1 Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés**

Nature des travaux :

- Mise en place d'une pompe à chaleur
- Remplacement des VELUX (ESI 103 -111 -123)
- Remplacement des VMC
- Mise en place de radiateurs
- Remplacement de l'isolation des combles

- Remplacement des menuiseries extérieur bois par du PVC
- Remplacement des volets battant par volets roulants PVC
- Lavage des façades (ESI 102 -118 -123 – 147)
- Remplacement portes d'entrée (sauf 111)
- Remplacement porte Logement Garage (sauf 111)
- Remplacement de l'appareillage sanitaire (118-123-149)
- Remplacement des sols (102)
- Remplacement détecteur de fumée (118)
- Remplacement des boites aux lettres (102 – 118)
- Remplacement des garde-corps (102)

Groupe 0102 – Rue Sainte Anne & La Valette Equeurdreville-Hainneville (58 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 2 208 844 € HT

Groupe 0111-01 – Rue Du Ruisseau Des Dignes Tourlaville (8 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 199 856 € HT

Groupe 0111-02 – 85 Rue Rue Du Grand Pre Tourlaville (1 logement individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 25 360 € HT

Groupe 0118 – Rue Du Maupas Cherbourg-Octeville (3 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux 102 273.02 € HT

Groupe 0123 – Rte Bretteville - Les Planquettes La Haye Du Puits (20 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 608 386 € HT

Groupe 0147 – Rue Du Petit Meudon La Haye Du Puits (15 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 449 078 € HT

Groupe 0149 – Imp Du Champ De Foire La Haye Du Puits (2 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 57 310 € HT

**Montant prévisionnel global : 3 651 108 € H.T \* (hors honoraires)**

(\*) La nature et le montant prévisionnel des travaux à réaliser pour l'action 3.6 seront affinés sur la base d'un audit énergétique établi par un bureau d'études thermique.

**Il est proposé aux représentants des locataires d'émettre un avis sur les dispositions prévisionnelles prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.6).**

*La Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie ne sera pas abordée lors d'un prochain Conseil de Concertation Locative, compte tenu de l'absence de représentants des locataires au Conseil d'Administration à compter de janvier 2023, mais sera présentée au Conseil d'Administration une fois les audits énergétiques réalisés pour les logements susvisés.*

**DECISION :**

- **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 (Action3.6)**

## **5 Protocole d'accord ronde de prévention et de surveillance résidence René Lebas**

Suite à l'obtention d'une autorisation spécifique délivrée par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS), par courrier en date du 19 août 2022, permettant d'attribuer des logements existants et conventionnés à des jeunes de moins de trente ans sur la Résidence René LEBAS, les charges locatives récupérables seront désormais redevables par acompte de charges mensuelles et non plus par forfait de charges pour tout nouveau locataire.

En outre, dans le cadre de la réglementation relative aux charges locatives récupérables et dans le but d'accroître la sécurité des locataires sur le patrimoine de la société, la SA d'HLM du Cotentin contracte un marché de prestations de rondes de prévention et de surveillance pour la Résidence René LEBAS.

A cet effet, un projet de protocole d'accord relatif aux charges récupérables sur la Résidence René LEBAS a été élaboré afin de prévoir la possibilité d'inclure dans les acomptes de charge le marché des prestations de rondes de prévention et de surveillance pour les locataires de la résidence René LEBAS.

Ledit protocole annexé aux présentes est soumis pour approbation aux membres du Conseil de Concertation Locative pour une mise en place à compter du 01<sup>er</sup> janvier 2023.

### **DECISION :**

**Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents sur la mise en place à compter du 1er janvier 2023 du Protocole d'accord ronde de prévention et de surveillance résidence René Lebas**

### **DOCUMENTS REMIS EN SEANCE**

- Budget prévisionnel 2023 : entretien courant et gros entretien non programme
- Budget prévisionnel 2023 : fournitures atelier
- Budget prévisionnel 2023 : travaux spécifiques
- Budget prévisionnel 2023 : honoraires spécifiques
- Programme 2023 de travaux liés au remplacement de composants et au gros entretien programmé.
- Budget prévisionnel 2023 : Travaux liés au remplacement de composants, au gros entretien y compris HONORAIRES y afférents.
- Budget prévisionnel 2023 : TABLEAUX ET GRAPHIQUES SUR L'EVOLUTION DES MONTANTS DE TRAVAUX
- Protocole d'accord ronde de prévention et de surveillance résidence René Lebas

*La séance est levée à 16h00*

**M Christian LEMARCHAND**

**Président du Conseil de Concertation Locative**

**M. Christian LECARPENTIER**

**Administrateur Représentant des Locataires**