

Compte rendu

CONSEIL LOCAL DE CONCERTATION **Territoire du Bessin**

Du 23 mars 2021

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CALVADOS

34, avenue Clémenceau – CS 50424- 14406 BAYEUX

Participants

Associations Représentants de locataires

P. LOUVET	Directeur Territoire du Bessin	M. ALEXANDRE F.	Administrateur	C.N.L
		M. FERNANDEZ Y.	Administrateur	INDECOSA CGT
		Mme LEPRINCE F.	Membre permanent	C.S.F.
		M. COLLET P.	Membre permanent	A.F.O.C.
		Mme ROUSSEAU F.	Administratrice	C.N.L.
		M. VILAIN P.	Président	C.L.C.V.
		Mme BARBEY J.	Membre	CSF
<u>Etaient excusé(e)s:</u>		<u>Etaient excusé(s):</u>		
S. OZOUF	Responsable Relation Clients	M. LE CROM	Administrateur	C.S.F.
A .NAUDOT	Responsable Relation Clients	M. JUMEL M.	Membre Permanent	C.N.L.
		M. MEONI J.C.	Membre permanent	C.N.L.
		Mme LEGRAND N.	Membre permanent	C.S.F.
		Mme PETITBOULANGER A.	Membre permanent	C.L.C.V.
		M. GAUVAIN J.	Membre permanent	A.F.O.C.
		M. SOUBIEN J.	Président	C.N.L.
		M. BERGAR D.	Président	INDECOSA CGT
		Mme CARDIN A.M.	Présidente	AFOC Calvados

1- POLITIQUE CLIENTS ET QUALITE DE SERVICE

P. LOUVET présente l'ordre du jour.

1-1 VACANCE COMMERCIALE

La vacance est de 76 logements au 28.02.2021. Depuis le mois de novembre 2020, c'est le 3^{ème} consécutif de baisse (90 en novembre, 83 en décembre et 80 en janvier 2021). La vacance représente 1.8 % du patrimoine.

Nous retrouvons également les logements bloqués sur St Vigor le Grand (22) et 2 logements bloqués dans le cadre de la réhabilitation des immeubles de la rue Coubertin à Bayeux.

Concernant l'avancée du projet qui de déconstruction/reconstruction à St Vigor le Grand, la présentation des 1ers éléments de l'étude urbaine à savoir le diagnostic portant sur les voiries et les réseaux sera présenté à la Mairie le 25.03.2021.

La répartition en termes de volume de vacants reste identique dans les 4 unités de gestion :

10.11 : 33 logts Cœur de Nacre jusque Bayeux : l'essentiel de la vacance est concentrée sur St Vigor le Grand

10.12 : 11 logts, Le Molay-Littry, Bayeux, Balleroy, Cormolain etc...

10.21 : 19 logts, Bayeux, Isigny, Osmanville, Ouest du Bessin etc...

10.22 : 13 logts, Bayeux et quelques communes du diffus, Trévières etc...

Observations :

Bien qu'un effort important a été fait par les RRC et les CP sur les délais de remise en état des logements, ces derniers restent encore à améliorer pour passer sous le seuil des 2 mois. A noter aussi, que depuis l'obligation de réaliser systématiquement les diagnostics amiante avant travaux, un délai de 15 jours incompressible (délai de retour des diags) s'ajoute à la programmation globale des travaux.

Depuis le début de l'année 2021, on constate que l'état global des logements se dégrade fortement. Le budget investissement de remise en état (pour les logements dont le montant des travaux est supérieur à 10 000€) est consommé à près de 50% soit 118 000 € en 2 mois. a titre de comparaison, sur l'ensemble de l'année 2020, le budget total a été de 230 000 €.

Mme LEPRINCE demande si cela concerne des locataires qui occupaient leur logement depuis longtemps ?

M. LOUVET informe qu'en général oui. Ce sont surtout les aménagements intérieurs et extérieurs sur des pavillons. Par exemple, l'abat de certaines cloisons pour supprimer une chambre, la création de cabanon ou de garage en « dur » voire pour certains cas comme à Lison, où un locataire a même créé une extension à l'arrière du pavillon pour y installer une cuisine.

**1- POLITIQUE CLIENTS ET
QUALITE DE SERVICE**

1-2 POINT RECOUVREMENT / PRE CONTENTIEUX / EXPULSION

Au 28.02.21, la dette précontentieuse au niveau du Bessin est de 197 884 €. A fin décembre 2020, la dette était de 115 988 € à comparer au 120 981 € de janvier 2020. Le montant des transferts 2020 des débiteurs présents vers le service contentieux est resté stable par rapport à 2019 avec un montant de 75 000 €.

L'impact de la crise sanitaire pour le Bessin est pour le moment difficile à mesurer car on ne constate pas une augmentation massive de la dette. Probablement que les dispositifs d'aides mises en place par le gouvernement (chômage partiel, prolongation des droits ASSEDIC mais aussi refonte du calcul APL depuis janvier 2021) maintiennent le niveau de ressources des ménages.

Toutefois, il n'est pas exclu que la situation évolue plus défavorablement au cours des prochains mois.

Avec l'intégration du nouveau patrimoine de la SAIEM de Bayeux, la dette sur ces nouveaux clients au 31.01.2021 s'élevait à 74 672 € soit 133 débiteurs.

Un travail important de recalage des dates de paiement à échéance a été réalisé au cours du mois de février. Il a permis de réduire la dette de près de 21 000 €. Cette dernière s'élève à 51 176 € pour 106 débiteurs au 28.02.21.

Les locataires de la SAIEM dont le paiement du loyer se fait par prélèvement automatique représentent un peu moins de 60 %. Sans surprise, le taux de clients en PA est passé sur le territoire de 85 % à fin décembre à 81 % depuis le début de l'année.

La répartition par unité de gestion reste relativement stable sauf pour la zone 10.22 qui a intégré 269 des 360 logements de la SAIEM .

Recouvrement :

Nous notons 4 expulsions réalisées sur 2020 pour le Bessin.

Elles ont toutes eu lieu entre le mois d'août et le mois d'octobre, dont trois logements pour lesquels les locataires étaient toujours présents, avec des montants de dettes conséquents pour deux d'entre eux.

Paul LOUVET précise que la situation sur les expulsions est identique au point réalisé en novembre 2020. Pas d'évolution pendant la trêve hivernale.

1-3 POINT ENQUETE SLS 2021 BESSIN :

L'enquête SLS adressée à partir d'octobre 2020 a concerné 1557 ménages pour le territoire du Bessin. 94 locataires sont assujettis au SLS sur l'année 2021.

La répartition est la suivante :

	De 0,001 à 20,00€	De 20,01€ à 30,00€	De 30,01€ à 40,00€	De 40,01€ à 50,00€	Supérieur à 50,01€	Montant le plus haut	TOTAL
2020	46	13	10	3	6	89,84	78
2021	48	22	12	2	10	175,32	94

1-4 BILAN DES INCIVILITES SUR LE TERRITOIRE :

Nous notons une augmentation des incivilités (131 en 2019 pour 286 en 2020), essentiellement répertoriées pour des problèmes de comportement et de bruit.

Nous avons constaté que le confinement a augmenté les tensions, et la cohabitation dans les logements collectifs se complique. Les locataires ont de plus en plus de mal à s'adresser la parole sur des sujets qui nous paraissent futiles.

Mme ROUSSEAU précise qu'effectivement elle constate également que les comportements des locataires sont devenus plus tendus voire parfois plus agressifs.

2-1 TRAVAUX POURSUIVIS OU DEMARRES EN 2021 SUR LE TERRITOIRE DU BESSIN (DHURU):

- Paul LOUVET présente l'ensemble des travaux suivis par la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain.
- *M. ALEXANDRE demande quel type de convecteurs seront mis en place sur le programme des Rives d'Aure (suppression de la bi-jonction). P LOUVET répond que ce seront des convecteurs intelligents avec dans les séjours des radiateurs avec fluide caloporteur.*
- *P LOUVET précise également que le passage à un fonctionnement de chauffage complètement individuel nécessitera probablement pour chaque locataire de modifier la puissance d'abonnement souscrite auprès de leur fournisseur d'électricité. Une communication importante sera faite par l'agence auprès de chacun d'entre eux pour éviter autant que possible la rupture d'approvisionnement au moment de la « bascule » sur les nouvelles colonnes montantes.*

M ALEXANDRE demande s'il est possible d'avoir un modèle de courrier d'information qui sera adressé aux locataires. Ce courrier sera joint au compte rendu du CLC précise P LOUVET.

2-2 PROGRAMME NEUF – LUC SUR MER RUE DU BOUT VARIN :

- Suite à la démolition de 8 pavillons individuelles, inolya reconstruit un ensemble immobilier de 22 logements intermédiaires. Le programme comportera 22 logements disposés en 3 « plots » allant de 6 à 8 logements. Chaque logement aura sa propre entrée individuelle et possédera soit un jardin (pour les RDC) soit une terrasse (pour les logements situés à l'étage).
- 3 logements seront équipés pour des personnes à mobilité réduite.
- La livraison est prévue pour décembre 2021.

M .ALEXANDRE demande si le programme comportera des espaces verts et des arbres ?

P LOUVET répond que l'aménagement extérieur prévoit effectivement quelques espaces verts autour des parkings aériens et que la plantation de quelques arbres est prévue sur le pourtour arrière du programme.

3-POINTS DIVERS

3-1 RELANCE ASSURANCES :

P LOUVET informe qu'une campagne de mise à jour des assurances habitations va être lancée prochainement pour l'agence du Bessin. L'objectif est de récupérer le maximum d'attestation avant de procéder à la mise en place de l'assurance pour le compte du locataire. Les représentants des locataires ont été informés de cette démarche lors d'un CCL thématique sur cette question.

Pour le Bessin, cela concerne à ce jour 1747 locataires pour lesquels nous n'avons pas leur attestation d'assurance (957 pour l'UG 1 et 790 pour l'UG 2).

3-2 SAIEM :

L'intégration de la SAIEM de Bayeux est effective depuis le 02/01/2021. Cela représente pour rappel 360 logements, qui sont gérés de la manière suivante :

- Gérés par l'agence de Bayeux : 260 logements collectifs à la Vallée des Prés, 69 logements à la résidence Eindhoven, 9 logements avenue Clémenceau,
- Gérés par convention : 22 pavillons semi collectifs à côté de la gendarmerie de Bayeux
- Géré par le siège : 1 foyer de 62 places

L'accueil des cinq salariés de la SAIEM à savoir, deux employés d'immeuble, 2 gardiens et un chargé de patrimoine (actuellement en cours de formation sur ce poste) se passe bien.

3-3 FACTURATION EAU COURSEULLES SUR MER :

Mme LEPRINCE évoque les difficultés récurrentes sur la régularisation des charges (eau) auprès des locataires habitant cette commune. En effet, on constate que les relevés de la compagnie des eaux ne se font réellement que tous les 3 ans. Les 2 premières années étant des estimations. On constate toujours ce même décalage sur les 2 bâtiments du VAL PICAN I et des Aubépines.

Mme LEPRINCE précise qu'elle va contacter les services de la Mairie pour les alerter sur cette problématique.

3-4 BADGES :

La CSF demande s'il est possible d'avoir 1 badge pour le secteur de lourseulles et 1 badge pour le Molay Littry.

P LOUVET répond que oui, ces derniers seront remis lors du prochain CCL plénier.

3-3 CITY STADE :

M FERNANDEZ évoque la demande des locataires de la rue de Chojnice à Bayeux de pouvoir bénéficier de la création d'une aire de jeu ou de détente à proximité immédiate de leur habitation.

P LOUVET répond qu'effectivement un rdv avec M FERNANDEZ est fixé en agence pour évoquer ce sujet plus en détails. L'idée est de cerner dans un premier temps la demande des locataires et de regarder la faisabilité d'aménager cet espace extérieur.

AUTRE :

M ALEXANDRE demande s'il est possible d'avoir en complément du document présenté en novembre dernier lors de la restitution de l'enquête de satisfaction, le détail par zone géographique des résultats de l'agence.

P LOUVET que ce document (tableau vitrail) sera adressé avec le CR de la réunion.

Mme LEPRINCE demande si un récapitulatif de l'audit sur l'état des balcons réalisé sur le Bessin peut être transmis ?

P LOUVET répond par l'affirmative, l'état sera transmis avec ce compte rendu.

Il n'y a plus de questions de la part des participants.

DATE DU PROCHAIN CLC TERRITOIRE DU BESSIN N'A PAS ETE FIXEE.