



COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU

17 janvier 2018

I/ Etaient présents :

- **Les membres du Conseil de Concertation Locative :**
- Pour les Associations de représentants de locataires : M. DUPONT, représentant des locataires, élu CNL ;
- Pour la SEMISE : Mme. BOURGEOIS, Directrice Général, M. Laurent MOLITOR, Directeur de la Proximité M. LARROZE, Chef de projets, Mme Christiane MAURUGEON, Responsable Relations et Communication.
- **Association :**
Mme DECK, CLCV.

II/ Rappel de l'Ordre du Jour :

I/ Points d'information :

1-Plan de gardiennage

La présente note a pour but d'informer de l'avancement de la mise en place progressive du plan de gardiennage.

2- Plan d'investissements 2018

La présente note a pour but d'informer du plan d'investissements 2018 relatifs aux travaux sur le patrimoine existant

3 -Marchés d'exploitation – Décisions CAO

La présente note a pour but d'informer des décisions de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) liées à la mise en concurrence des marchés suivants :

- Travaux tous corps d'état (TCE) à bons de commande pour la remise en état des parties privatives
- Travaux d'entretien et de maintenance – Etanchéité / Couverture / Façade
- Prestations de nettoyage, gestion des ordures ménagères et de fourniture de matériel et produits d'entretien

4- Evolution des loyers et parkings du parc conventionne au 1^{ER} janvier 2018.

La présente note a pour but d'informer les membres du CCL de l'évolution des loyers logements et parkings du parc conventionné au 1^{er} janvier 2018.

1 Présentation de la mise en place de notre projet gardiens

Mme Bourgeois présente l'évolution du projet :

Dans la perspective de la mise en œuvre du Plan de gardiennage, le patrimoine est divisé en 5 secteurs au lieu de 6 dès le 1er janvier 2018 ;

Afin d'unifier les modes de gestion entre les UG et les secteurs, les deux Unités de Gestion sont maintenant dans les mêmes locaux pour permettre un travail commun entre les Directeurs des Unités de Gestions et leurs collaborateurs,

Deux postes de chargé d'Etats Des Lieux sont créés pour rendre homogène les décisions prises en matière de constat et de travaux. Ceux-ci seront chargés, notamment, des états des lieux sortants et du suivi de la remise en état des logements.

Chaque secteur sera dirigé par un Responsable de secteur et l'équipe sera composée de :

- Gardiens (de 2 à 4) en fonction des résidences. 40% Récupérable
- Chargé de proximité Non Récupérable

Cette nouvelle organisation nécessitera 17 embauches de Gardiens, ainsi que des formations pour nos chargés de proximité. Un accompagnement sur nos méthodes de travail sera aussi nécessaire.

Les horaires de travail et d'ouverture au public seront amplifiés avec cette mise en place.

Les horaires de travail sur 4 jours sont ainsi répartis :

8H00 – 12H30 / 14H00 – 18H30 (2 fois par semaine)

8H00 – 12H30 / 14H00 – 18H00 (2 fois par semaine)

Les horaires d'ouverture au public

Loges principales : tous les jours

08h00-09h00 / 11h00-12h00

16h00-18h30 (18h00 le vendredi)

Loges secondaires : – les lundis et/ou jeudis

16h00-18h30

Le 1^{er} février 2018, Ouverture de la première loge au 33 rue du Colonel Fabien qui aura en charge :

FABIEN, DALOU, CARRE, J.J.ROUSSEAU
avec 3 gardiens et 1 chargé de proximité.

Le Conseil de concertation locative prend acte des informations communiquées.

2. Information sur le plan d'investissements 2018

M Thierry LARROZE rappelle la définition des travaux d'investissement et la méthode utilisée pour établir le plan annuel.

Il précise également que ce sont des travaux 100% Non récupérable

Il attire l'attention sur le fait que le budget investissement 2018 est augmenté de 500 000€ par rapport à 2017;

A la lecture du calendrier prévisionnel des travaux prévus, il précise que 50% de ceux-ci seront effectués avant l'été 2018.

Le Conseil de concertation locative prend acte des informations communiquées.

3- Marchés d'exploitation.

1-Travaux tous corps d'état (TCE) à bons de commande pour la remise en état des parties privatives

Sur la présentation du marché tous corps d'état à bons de commande sur les parties privatives, il faut retenir plusieurs facteurs :

La CAO a pris la décision d'attribuer ce marché à l'entreprise EGRPB pour une durée de 4 ans, à compter du 02/01/2018.

Les travaux pris en compte dans ce marché sont liés à la remise en état des logements sur BPU, selon accord collectif sur la grille de vétusté et son annexe grille des prix.

M Thierry LARROZE précise qu'un avenant à l'actuel accord sera proposé à signature afin d'acter la nouvelle grille de prix applicable aux réparations locatives refacturables

2- Travaux d'entretien et de maintenance – Etanchéité / Couverture / Façade

M Thierry LARROZE rappelle pour chaque marché l'objet de celui-ci : à savoir

Lot N°1- Etanchéité :

- entretien préventif des étanchéités des terrasses en parties communes (1 visite/an) et étanchéités des terrasses privatives (1ere année)
- inventaire (1ere année)
- travaux d'investissements 2018
- travaux d'entretien sur bons de commande via BPU.

La CAO a décidé d'attribuer le lot N°1 étanchéité à l'entreprise SOL ROOF pour une durée de 4 ans à compter du 05/12/2017.

- Part forfaitaire entretien préventif :

Montant HT : entretien terrasses parties communes = 49 277.00€HT/an et entretien terrasses privatives = 23 299.00€HT uniquement la 1ère année soit 220 407.00 €HT sur 4 ans.

-Part forfaitaire inventaire :

Montant HT : 5 963.00 €HT (1 ère année uniquement).

-Part forfaitaire travaux d'investissement 2018 :

Montant HT : 111 182.40 €HT

Part à bons de commande

Montant maximum au BPU : 100 000€HT/an soit 400 000€HT sur 4 ans.

Impacts financiers :

100% Non Récupérable

- Lot 02 couverture :

Rappel objet :

- entretien préventif des couvertures en parties commune (1 visite/an)
- inventaire (1ere année)
- travaux d'investissements 2018
- travaux d'entretien sur bons de commande via BPU.

Le 14/12/17, la CAO a pris la décision d'attribuer le marché au candidat présentant l'offre économiquement la plus avantageuse, à savoir : **ACORUS** pour une durée de 4 ans à compter du 20/12/2017.

- Part forfaitaire entretien préventif :
Montant HT : 48 576 €HT/an soit 194 304.00€HT sur 4 ans.

-Part forfaitaire inventaire :
Montant HT : 6 300.00 €HT (1 ère année uniquement).

-Part forfaitaire travaux d'investissement 2018 :
Montant HT : 107 980.00 €HT

-Part à bons de commande
Montant maximum au BPU : 100 000€HT/an soit 400 000€HT sur 4 ans.

Impacts financiers :

100% Non Récupérable

à l'exception de l'entretien préventif des chéneaux et gouttières :

Montant HT : 6 280.00 €HT/an Récupérable.

- Lot 03 façade :

Rappel objet :

- travaux d'entretien sur bons de commande via BPU.

Le 04/12/17, la CAO a pris la décision d'attribuer le marché au candidat présentant l'offre économiquement la plus avantageuse, à savoir : **PROFIL ARMOR** pour une durée de 4 ans à compter du 05/12/2017.

-Part à bons de commande

Montant maximum au BPU : 100 000€HT/an soit 400 000€HT sur 4 ans.

Impacts financiers : 100% Non Récupérable

Le Conseil de concertation locative prend acte des informations communiquées.

3- Prestations de nettoyage, gestion des ordures ménagères et de fourniture de matériel et produits d'entretien

- Lot 01 : Prestations de nettoyage, de gestion des ordures ménagères du patrimoine de la SEMISE.

Rappel objet :

Sur Forfait :

- Prestations de nettoyage et de gestion des déchets des locaux Structures SEMISE (Siège, Unités de gestion, Permanences, loges gardiens, Archives)
- Prestations de nettoyage des parties communes Prestations de nettoyage annuel pour remise en état des parties communes du patrimoine locatif

- Prestations de gestion des OM et tri sélectif du patrimoine locatif
- Prestations de manutention des encombrants
- Prestations d'astreinte

Sur BPU :

Divers prestations de nettoyage en parties privatives et parties communes, notamment :

- suite à un congé de locataire,
- adapter la commande des principales prestations à l'organisation future de la SEMISE = prestations au BPU par résidence à des prix annuel/mensuel/hebdomadaire/journalier
- recourir à l'entreprise pour remplacer les absences des futurs gardiens = au BPU à des prix mensuel/hebdomadaire/journalier
-

Nouveau périmètre par rapport à l'ancien marché :

- Révision des prestations de remise en état des parties communes
- Interventions en astreinte telles que pompage, nettoyage suite sinistre...
- Prestations de nettoyage des halls du patrimoine locatif le samedi et/ou le dimanche sur BPU et après concertation avec les locataires et amicales

Le 14/12/17, la CAO décide d'attribuer le marché au candidat présentant l'offre économiquement la plus avantageuse, à savoir : **ARC EN CIEL** pour une durée de 1 an reconductible 2 fois 1 an soit une durée maximale de 3 ans à compter du 01/02/2018.

- Part forfaitaire de nettoyage et de gestion OM :

Montants HT :

936 764,41 €HT/an soit 2 810 293,23 €HT sur 3 ans, dont :

899 684,94 €HT/an soit 2 699 054,82 €HT sur 3 ans pour la partie logements, et

37 079,47 €HT/an soit 111 238,41 €HT sur 3 ans pour la partie structure SEMISE (bureaux).

-Part à bons de commande

sans minimum et sans maximum

Impacts financiers :

100% Récupérable

à l'exception de la part forfaitaire de manutention des encombrants :

Montant HT : 7 738.72 €HT/an Non Récupérable.

à l'exception de la part forfaitaire de nettoyage et de gestion OM de la structure SEMISE (bureaux) :

Montant HT : 37 079.47 €HT/an Non Récupérable.

M Thierry LARROZE précise que ce marché est consubstantiel à la mise en place du projet gardiens, par conséquent, il sera soumis aux évolutions des orientations données sur la répartition des tâches de nettoyage entre les gardiens/chargés de proximité et l'entreprise.

Cas particulier – Soumis à concertation :

Prestations de nettoyage des halls du patrimoine locatif le dimanche sur BPU et après concertation avec les locataires et amicales

Pour chaque résidence, la SEMISE dispose d'un prix pour la réalisation des prestations de nettoyage des halls le samedi et/ou le dimanche.

Selon :

- Annexe 2 : Forfait journalier – Nettoyage des halls le dimanche

- Lot 02 : Fourniture de matériels et produits d'entretien

Rappel objet :

- Fourniture de matériels et produits d'entretien sur bons de commande via BPU.

Le 04/12/17, la CAO décide d'attribuer le marché au candidat présentant l'offre économiquement la plus avantageuse, à savoir : **SERIMCO** pour une durée de 1 an reconductible 2 fois 1 an soit une durée maximale de 3 ans à compter du 22/12/2017.

-Part à bons de commande
sans minimum et sans maximum

Impacts financiers :

- balais et petits matériels assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, consommables, et produits : 100% Récupérable
- autres : 100% Non récupérable

Le Conseil de concertation locative prend acte des informations communiquées.

4- Evolution des loyers logements et parkings du parc conventionné au 1^{er} janvier 2018

Mme Nathalie BOURGEOIS rappelle que l'augmentation était de 0% au 1^{er} janvier 2017 pour tous les logements et parkings conventionnés.

L'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2017 est paru au journal officiel le 16 juillet 2017. L'augmentation qui en découle au 1^{er} janvier 2018 pour les logements et les parkings est de 0.75 %.

Toutefois, l'engagement de la Semise inscrit dans, le protocole CGLLS stipule : « *la SEMISE s'engage à faire évoluer la masse des loyers de 2014 à 2018 (hors effet des opérations nouvelles, réhabilitations et de la vacance) en tenant compte de l'IRL et au minimum de 1.8% par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme* ».

Cette augmentation ne concerne pas la totalité des logements conventionnés mais uniquement les logements dont le loyer est inférieur au loyer plafond fixé par la convention APL de chaque programme.

Le Conseil de concertation locative prend acte des informations communiquées.

Nathalie BOURGEOIS

Présidente du Conseil de Concertation Locative

Christiane MAURIGEON

Secrétaire du Conseil de Concertation Locative