

Conseil de concertation du 05 juillet 2011

Présents :

Douarnenez Habitat : Mr Jos LE GALL Président, Mmes Marie-Louise JAFFRY, Christine LE NEIR, Christine TILLIER, Marie Josèphe MICHEL, Mr Raymond LE BRIS, administrateurs.

C.L.C.V. : Mmes Jeanine LE BRIS, Marie Noëlle AUTRET-GUEGADEN, Mr Pascal JEANNIN

C.N.L. : Mme Jacqueline NEGRERIE.

Personnes qualifiées : S.COLIN (responsable gestion locative), J.L. PEUZIAT, J.L. JOIN, (Directeur Général et Responsable Technique de l'Office)

□ Enquête qualité de service 2011

Il s'agit de la 3^{ème} enquête après celles de 2005 et 2008, enquête réalisée par le cabinet « Règle de 3 », sélectionné par l'ARO Bretagne, pour l'ensemble des organismes bretons (23).

Un groupe « Qualité » est constitué au niveau régional, auquel participe, Sylvie Colin, qui présente au conseil les principaux résultats pour 2011.

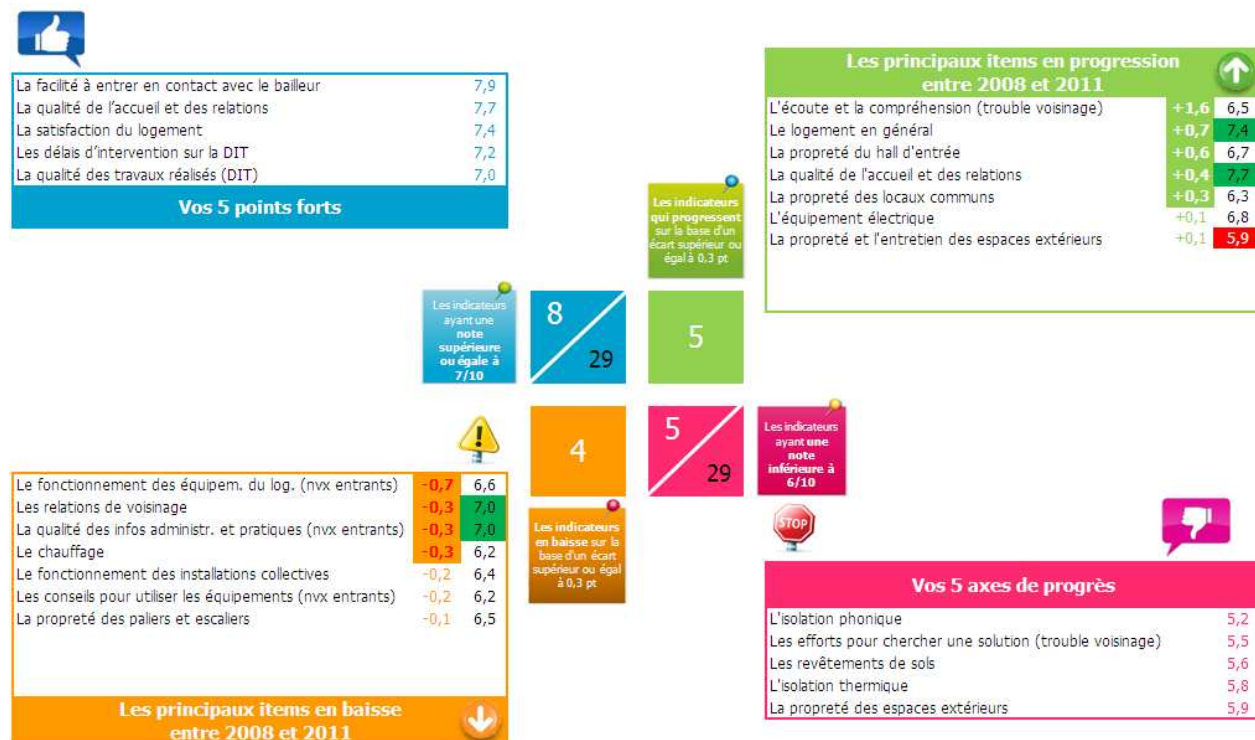


Tableau récapitulatif des notes globales des grands thèmes du tronc commun national

	Les interventions techniques dans les p. communes	Le traitement des DIT dans le logement	L'information et la communication du bailleur	La satisfaction globale Organisme
Organisme 1	6,1	5,5	6,7	7,0
Organisme 2	6,1	5,7	6,7	7,0
Organisme 3	6,6	6,5	7,3	7,5
Organisme 4	6,2	5,9	7,0	7,2
Organisme 5	5,9	5,7	6,7	7,1
Organisme 6	7,0	6,3	7,1	7,3
Organisme 7	6,1	6,0	7,0	7,2
Organisme 8	6,5	6,2	7,4	7,4
Organisme 9	6,7	6,7	7,1	7,4
Organisme 10	6,1	6,1	6,5	7,2
Organisme 11	6,1	5,9	6,9	7,3
Organisme 12	6,6	6,6	7,3	7,4
Douarnenez Habitat	6,8	6,5	7,3	7,4
Organisme 14	6,3	6,2	7,0	7,1
Organisme 15	6,7	6,6	7,1	7,2
Organisme 16	6,4	6,4	7,0	7,2
Organisme 17	6,4	6,4	7,3	7,3
Organisme 18	7,0	7,1	7,4	7,6
Organisme 19	6,4	6,2	6,9	6,9
Organisme 20	6,2	6,5	6,7	7,3
Organisme 21	6,6	6,3	7,3	7,5
Organisme 22	6,7	6,7	7,1	7,3
Organisme 23	6,1	6,3	6,8	7,2
Tous organismes	6,4	6,2	7,0	7,2

Les 2 tableaux ci-dessus résument les résultats de cette enquête dont un support papier a été transmis aux participants.

Globalement Douarnenez Habitat se positionne bien par rapport à l'ensemble des organismes bretons, (note de 7,4 pour un maxi de 7,6).

Incidence favorable de la proximité du fait d'un parc concentré sur une aire géographique limitée, incidence également de l'existence d'une régie et d'une saisie en direct des réclamations, ce qui nous positionne en très bonne place pour l'écoute et la réponse aux DIT (demandes d'intervention techniques).

Points de vigilance (« axes de progrès ») sur l'isolation thermique et acoustique, et sur les revêtements de sols notamment.

Enquête téléphonique de 46 questions, sur un échantillon de 200 locataires.

Coût (facture reçue le 11/07) : 3.872,50 €.

Le conseil prend acte de cette présentation.

□ Etat des réclamations

RECLAMATIONS

COMPARATIF 2009-2011

NATURE	CORPS ETAT	2009	2010	2011	VARIATION 2009-2010 (%)	NB BR/LOGT 2010	NB BR/LOGT 2011
ETAT DES LIEUX		480	657	347	36,88	0,41	0,22
TRAVAUX ENTREPRISE		2 703	2 888	1 229	6,84	1,82	0,79
	ROBINETTERIE	669	695	334	3,89	0,44	0,21
	CHAUFFAGE	1 388	1 447	621	4,25	0,91	0,40
	ANTENNE TV	81	233	55	187,65	0,15	0,04
TROUBLE		192	199	114	3,65	0,13	0,07
TRAVAUX REGIE		2 083	1 856	856	-10,90	1,17	0,55
DIVERS		41	32	14	-21,95	0,02	0,01
DEVIS		28	29	45	3,57	0,02	0,03
CONSTRUCTION NEUVE		32	15	28	-53,13	0,01	0,02
REHABILITATION		107	55	38	-48,60	0,03	0,02
TOTAL		5 666	5 731	2 671	1,15	3,62	1,71

A noter : transfert d'une partie des interventions « régie » vers l'appellation « Etat des lieux », à savoir, interventions sur logement en relocation.
 Incidence du passage à la Tnt sur le contrat maintenance Tv.
 5.731 demandes d'intervention en 2010, soit 3,62 au logement.

□ Le point sur les chantiers en cours

Travaux neufs :

Travaux en cours :

- 14 logements BBC Kermarron
Démarrage avril 2011, délai 14 mois.



- Kériguy 14 studios pour le logement des personnes handicapées retraitées.
Démarrage le 7 juillet, délai 14 mois.

Programmation 2011 :

- Kersudal - Audierne. (2T2-2T3) : passage en commission des marchés, le jeudi 7 juillet. Dépôt de dossier en juillet.



- 6 logements Plogastel Saint Germain (3T2-3T3) : documents de consultation des entreprises en cours d'élaboration, ouverture des plis fin septembre.
- J.J. Rousseau - 7 logements (6T2-1T3) : documents de consultation des entreprises en cours d'élaboration, ouverture des plis fin septembre.

Permis en cours d'instruction. Jos LE GALL demande qu'un verre imprimé soit prévu sur les fenêtres donnant sur la propriété de Mme Damian.



Travaux en étude :

- Le Juch : locatifs (3) et Psla (2) en projet sur futur lotissement communal. Esquisse en cours.
- Ex-ANPE : transformation des bureaux en logements pour une offre orientée jeunes travailleurs et étudiants, esquisse en cours.

Projets :

- Pouldergat St Antoine : étude de faisabilité en cours.
- Kerlaz : locatifs en projet.

Réhabilitation :

Travaux en cours :

2ème tranche cité de Kermarron :

82 logements, travaux de plomberie en cours de finition, électricité achevée fin juillet, autres finitions septembre.

Travaux en étude :

Accessibilité et amélioration thermique 82 logts Kermarron :

Consultation pour le choix de la maîtrise d'œuvre en cours.

Pour travaux 2012.

Aménagement des parkings Pouldavid

En concertation avec la communauté de communes et la ville de Douarnenez, réorganisation des stationnements au pied des bâtiments portes 1 à 9, étude en cours, travaux fin 2011/début 2012.

Amélioration de la voirie et des réseaux Menez Birou

Etude en cours pour travaux 2012.

Travaux en projet :

Réhabilitation des logements 3 me tranche Kermarron (90 logements)

Réhabilitation des logements Br huel et Le Guet (88+16 logements)

□ Travaux d'entretien 2011**travaux entretien 2011**

		GE	GR	marché
entretien		gros entretien	grosse réparation	
Menez Birou	ravalement	43 251,30		attribué tvx 2012
Kermabon	colonnes montantes élec(40 logts)		32 250,00	
Richepin	remplacement des chauffe-bains		24 381,00	attribué
	lavage façades peinture métallerie	34 062,00		attribué
gendarme Riou	remaniage toiture		40 000,00	
	réfection ch�neau		10 000,00	
	réfection étanchéité balcon, fermetures velux		40 000,00	
le carbont 72	ravalement	69 285,20		attribué
	cages escaliers	20 650,55		attribué
le carbont 46	remplacement menuiseries par peu émissif		179 400,00	
42 plomarch	peinture des boiseries	1 034,10		attribué
28-30Barbusse	peinture cages escaliers	2 967,70		attribué
usine Guy	remplacement verrière		15 000,00	
ilot Bernard neuf et ancien	cages escaliers	17 266,00		attribué
Berthelot	convecteurs SDB		4 000,00	terminé
Audierne	aménagement du hall d'entrée		15 000,00	terminé
Kerguesten 2	réfection ch�neaux		11 860,94	attribué
	ravalement	19 665,00		attribué
diverses cités	lavage façades	10 000,00		

	contrôle d'accès		10 000,00	
	détection incendie cages d'escalier bois		15 000,00	
		218 181,85	396 891,94	

Cette liste de travaux a été validée lors du vote du budget, les travaux qui ne sont pas encore engagés sont à l'étude ou en cours de consultation.

Cela a également permis aux représentants de locataires de rappeler les problèmes liés à l'acoustique dans les bâtiments les plus anciens.

□ Subventions conseil de concertation

Montant à répartir		1 584 €	
	Cnl	Clcv	
1 ère part	396,00 €	396,00 €	792 €
2 ème part	56,79%	43,21%	
	449,78 €	342,22 €	792 €
Total	845,78 €	738,22 €	1 584 €

Nota : prise en compte du résultat des dernières élections des représentants des locataires dans la 2 ème part.

Accord du conseil. Subventions en mandatement.

□ Questions et informations diverses

- Opération « stop pub » sera testée sur Pouldavid à l'initiative de la communauté de Commune et de Douarnenez Habitat.
- Jacqueline NEGRERIE signale que les façades de Kermabon mériteraient d'être ravalées. Ces travaux pourront être proposés au budget 2012.
- Jos LE GALL réitère sa demande concernant le ravalement du pignon du 68 Laennec.
- Jeanine LE BRIS demande que l'arbre situé en façade Sud de la porte 2 à Kerguesten soit élagué. *cet arbre appartient à la ville de Douarnenez, une demande sera adressée au service concerné.*
- Cette demande permet à Jean-Luc PEUZIAT de faire part des sollicitations de locataires du 33 Foucauld, concernant l'abattage de vieux cyprès masquant la lumière.



Le conseil de concertation donne son accord pour abattre ces arbres et les remplacer à l'automne par d'autres arbres plantés plus haut dans la pente, pas forcément de même essence.

- Jos LE GALL propose qu'une prochaine commission cadre de vie se déplace à Kermabon et Menez Birou pour évaluer les travaux d'élagage nécessaire. Demande d'élagage formulée par Christine TILLIER et Marie Noëlle GUEGADEN.
- Christine LE NEIR signale que le composteur installé au 6 rue P.Pernès ne fonctionne pas correctement, apparemment depuis l'installation aucune consigne ou conseil n'ont été prodigués. Une relance de la communauté de communes à ce sujet semble nécessaire. Taille du composteur ? facilité pour remuer et aérer ? Rôle de la CCPDZ, des habitants, des jardiniers de Douarnenez Habitat ?

Nettoyage vitrerie à prévoir sur paliers au 6 rue P.Pernès Paliers à traiter (mousse), haie à rabattre près des boîtes aux lettres.

- Descente de gouttière déboîtée porte 1 à Kermabon. Mauvaise réception TV portes 1 à 4 Kermabon.
- Christine LE NEIR signale également des problèmes récurrents d'incivilité, notamment des problèmes causés par les chiens, demande qu'une note soit adressée à tous les locataires, Jos LE GALL préfère que ce problème soit traité dans le futur journal de Douarnenez Habitat, qui pourra voir le jour vraisemblablement après le futur recrutement de l'automne au service communication.
- Christine TILLIER signale que les sommes réclamées au titre de la régularisation des charges à Menez Birou étaient importantes cette année. Cela tient au fait que la régularisation a pris en compte des entretiens chaudière sur plusieurs mois et des consommations électrique des communs qui ont augmentées suite à l'installation des groupes VMC. Il est cependant nécessaire de se baser sur une année normale et entière pour avoir une vision exacte du montant des charges. Un point sera fait début 2012.

Après toutes ces réclamations à noter : remerciements pour la pose d'œilletons sur portes Menez Birou.

Projet d'édition d'un journal ouvert aux locataires (Jos Le Gall).

Demande à la Cnl de proposer des candidats pour le conseil de concertation. Merci à la Clcv d'officialiser sa nouvelle représentation.