

Régularisation des charges 2024

Etaient présents :

Pour la CNL	<ul style="list-style-type: none"> - Mauricette MERIGOT-DURBAN - Administrateur - Johann BERTHOMMIER-COUSIN – Président - Catherine COLLEU – Présidente CNL 92 - Georges PLOUARD - Hélène MELER - Franck TEMPLERAUD
Représentant locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Daniel PIEDELOUP – Administrateur
Pour l'UNLI	<ul style="list-style-type: none"> - Marcelle ABDELNOUR – Présidente et administrateur - Vicky JULIEN - Thiphaine CHANDEZ
Pour VSH	<ul style="list-style-type: none"> - Véronique ALBERT – Directrice générale - Martine GOSSET – Chargée de mission - John OMNES – Contrôleur de gestion - Stéphanie CAYLA – Responsable Gestion Locative

Etait absent excusé :

Pour le DAL HLM	<ul style="list-style-type: none"> - El Miloud ZERIOUH – Président et administrateur
-----------------	---

REGULARISATION DES CHARGES 2024 :

Les bailleurs sociaux ont jusqu'au 31 décembre de l'année pour établir et adresser l'avis de régularisation des charges aux locataires de l'année N-1.

La régularisation des charges pour les logements situés à Châtillon s'est bien passée et sera envoyée dès la 3^{ème} semaine d'octobre. En revanche, l'office rencontre une difficulté pour la régularisation des charges des logements à Clamart ayant un dispositif de comptage d'énergie thermique ou de compteur individuel de chauffage. En effet, la société Ista n'a pas encore fourni la répartition des frais de chauffage pour ces logements à cause de difficultés techniques. Ainsi la partie des logements ne disposant pas de tel dispositif ou étant en chauffage individuel pourrait être envoyée dès maintenant pour une régularisation sur l'avis d'échéance du mois de novembre.

Les membres du CCL sont d'accord pour adresser les avis de régularisation en deux temps : tous les avis déjà prêts peuvent être envoyés. Les autres logements seront régularisés dès la réception du retour d'Ista.

Y a-t-il des pénalités appliquées à Ista ?

Pour appliquer des pénalités aux prestataires, elles doivent être prévues dans le contrat ou dans le marché. Souvent les menaces financières sont un bon levier en cas de manquement du prestataire. Aujourd'hui, Ista est encore dans les délais pour répondre à la problématique qui lui a été signalée.

Un guide peut-il être donné aux locataires pour les aider à lire le relevé d'Ista car il n'est pas facile à comprendre et les locataires pensent devoir payer le décompte et l'avis d'échéance ?

Il est rappelé que le décompte est bien inclus dans l'avis d'échéance.

Ista a changé la présentation de son décompte. Il devrait être plus lisible et compréhensif par les locataires.

Pour la régularisation des charges 2023, il restait à contrôler le P2 et l'eau pour Châtillon.

La vérification bâtiment par bâtiment est en cours, mais cela prend beaucoup de temps. Ce travail est à faire en plus des tâches quotidiennes du service de la Gestion Locative.

Rappel sur les enquêtes SLS :

Le service Gestion Locative est en attente du retour des enquêtes SLS. A ce jour, 78% ont été reçus. La date limite était le 13 octobre, mais le service continue d'en recevoir tous les jours. En cas de non-réponse à l'enquête, un SLS forfaitaire sera appliqué au locataire.

Il est relevé un manque de proximité entre le gardien et le locataire. Et pour certaines résidences, il n'y a pas de gardien. Or celui-ci pourrait faire passer le message et relancer individuellement les locataires n'ayant pas remis leur enquête. Une réorganisation de la proximité va être travaillée et impactera plusieurs services.

Les radiateurs ne sont pas purgés :

La remise en chauffe a débuté le 6 octobre. La purge des radiateurs n'est pas faite automatiquement. En cas de besoin, c'est à chaque locataire de faire remonter l'information.

Il est souligné que des travaux importants ont été réalisés à Trivaux et qu'il serait judicieux de procéder à la purge des radiateurs.

Présentation du tableau des montants de régularisation des charges :

Attention, il n'y a plus de bouclier tarifaire en 2024. On constate donc une augmentation des frais de chauffage.

Pour les résidences situées à Clamart :

Pour rappel, au jour du CCL, les montants de régularisation ne sont pas tous connus, en attente de la répartition des frais de chauffage par Ista.

Pour les immeubles dont les charges sont connues, on constate un montant important de régularisation pour les résidences du 64 route du Pavé Blanc, du 55 rue du Troisy, de Desprez et du 141 ave Jean Jaurès. Sur les 1129 locataires dont la régularisation a pu être rétablie, 8,86% devront payer plus de 300 € de charges.

Conscients que de gros montants à payer peuvent alourdir un budget familial, l'office a mis en place un étalement sur 5 mois dès que le montant de la régularisation des charges dépasse 200 €. Il est rappelé qu'un étalement plus long est possible au cas par cas et que la conseillère en économie sociale et familiale est à la disposition des locataires en difficultés.

Des travaux énergétiques importants ont été lancés, notamment à Châtillon. Ces réhabilitations vont avoir une incidence sur le montant du loyer, mais aussi une meilleure isolation, donc une baisse des charges de chauffage.

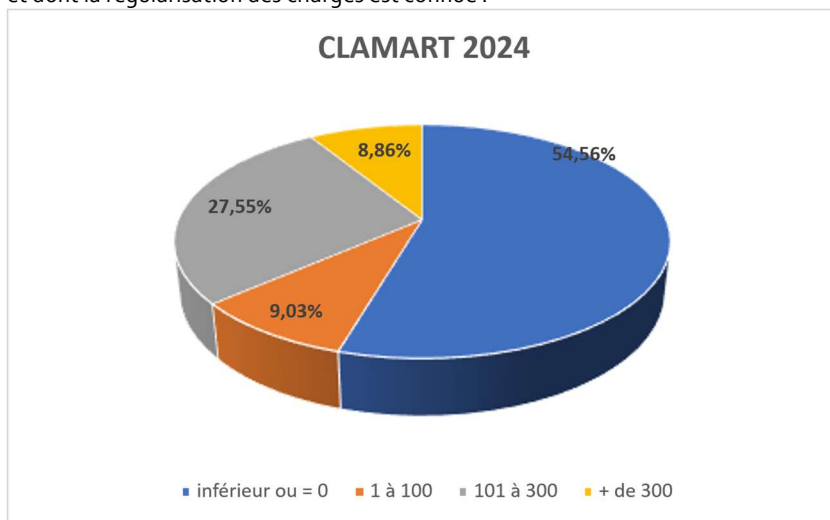
Le patrimoine de VSH a peu de logements très mal classés en étiquette énergétique. Mais il est souvent difficile de traiter ces logements, notamment les pavillons de la Plaine qui sont situés en site classé.

Pour les résidences situées à Châtillon :

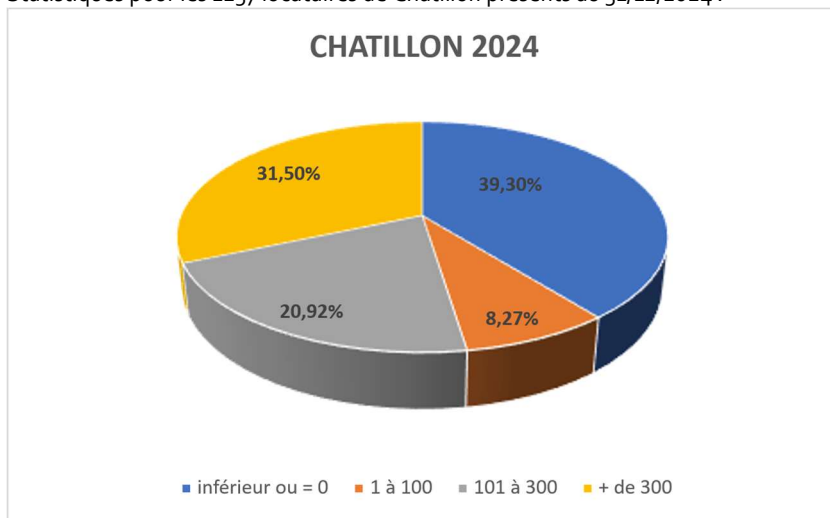
Les locataires les plus impactés sont ceux des résidences Porte Nord, Malakoff et Ravel. A l'inverse, la résidence République a un montant de régularisation peu important. A Châtillon, sur les 1257 locataires présents au 31/12/2024, 31,5% ont une régularisation de leurs charges à plus de 300 €.

Les résidences de Châteaubriand et le Cèdre ont une régularisation d'eau annuelle. Le contrat de Proxiserve a été dénoncé pour le 31/12/2025. Ces résidences vont être rattachées au reste du patrimoine par avenant au contrat avec Ista. Ainsi la régularisation de la consommation d'eau sera mensuelle à partir de 2026.

Statistiques pour les 1129 locataires de Clamart présents au 31/12/2024 et dont la régularisation des charges est connue :



Statistiques pour les 1257 locataires de Châtillon présents au 31/12/2024 :



Il a été constaté un montant très important d'impayés de loyer. Cela représente environ 2 millions d'euros. Il est rappelé que les seuls revenus d'un OPH, ce sont les loyers. C'est un manque à gagner pour permettre à l'office de faire des actions en faveur des locataires. Un travail va être engagé pour revoir la procédure pré-contentieuse afin de réduire ce montant.

Pour 2026, le Conseil d'Administration du 10 octobre 2025 a voté une augmentation des loyers de 1,04%.

Il sera proposé un prochain CCL d'ici la fin de l'année sur le budget prévisionnel de 2026. Ensuite un autre CCL consacré aux élections des représentants de locataires se tiendra au cours du 1^{er} trimestre 2026.

La séance est levée à 11h15.