

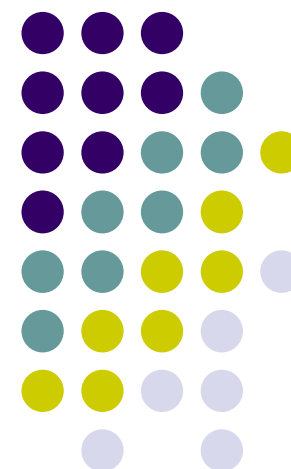
Appel à Projet USH

9 juin 2011

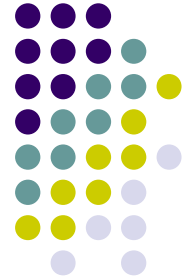
**Aiguillon & 5 associations de locataires
(CNL, CLCV, AFOC, CGL-C, Indécosa-Cgt)**

**un projet en co-maîtrise d'ouvrage :
l'optimisation des charges locatives...**

**M. Denis Bimbenet - DG Aiguillon
Mme Evelyne Serré - CNL**



Aiguillon



- 11 000 logts familiaux Bretagne et Loire-Atlantique
- env. 600 logts livrés / an
- env. 500 logts réhabilités / an
- 30% loyers ré-investis / an sur patrimoine
- 9 agences de proximité
- démarches Qualité et environnementale – ISO 9001 & 14001

La concertation locative à Aiguillon



- ancrée dans les pratiques depuis 1984
- 2 associations « historique » : CNL, CLCV
- élargissement à 5 associations depuis 2007
- formalisée dans PCL 2001, 2004, 2007
PCL 2011 en cours de négociation
- des pratiques évaluées par le Cérur en 2010



Evaluation CERUR janvier 2010

- Conclusions :
 - « un bailleur à l'écoute qui engage des actions pour améliorer le service et la qualité de vie des habitants ... »
 - des pistes d'améliorations ...
 - la question des enjeux énergétiques et de l'optimisation des charges
 - mobilisation d'experts externes & formation – connaissance partagée
 - renforcer encore les retours vers les associations de locataires : résultats, évaluations ...



La proposition conjointe d'Aiguillon et de 5 associations de locataires en réponse à l'appel à projet de l'USH

L'optimisation des charges en co-maîtrise d'ouvrage avec les associations de loc.



- un travail conjoint sur 1an1/2 – 2 ans de resp. opérationnels A/C avec représ. d'Ass. Loc.
 - connaissance partagée des ratios de charges
 - optimisation de contrats : enjeux, expression des besoins (cahier des charges), rapport qualité/prix (avis consultatifs sur les offres)
 - mise en œuvre contrat : suivi et évaluation des résultats => un immeuble témoin



L'accompagnement du projet

- Sollicitation d'ingénierie
 - consultant généraliste (actyvea) – facilitateur de l'expression des représ. Ass. Loc et cadrage méthodologique,
 - ⇒ accompagnement de l'animation du projet
 - sollicitation de bureaux d'études spécialisés (experts) / thématiques à investiguer : propreté, performance énergétique (cf. 3^{ème} ligne quitt.), chauffage, ascenseurs, éclairage PC ...
 - ⇒ accompagnement technique du projet
 - suivi des effets produits sur un immeuble témoin
 - ⇒ évaluation dans la durée – suivi par le consultant généraliste

La mise en œuvre du projet - avancement

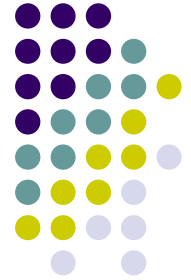


- 14/02/11 : exposé du projet aux associations
=> accord et intérêt pour poursuivre
- 14/03/11 : présentation du cabinet (actyvéea pressenti) et des modalités opérationnelles aux associations
=> validation de la démarche, 1ères thématiques à investiguer et choix d'Activea
- 1^{ère} thématique : Propreté - travail en co-production Aiguillon & 5 assoc.
 - 24/03/11 : travail préparatoire, expression des ass. avec actyvea
 - 20/04/11 : approfondissement, expression des besoins avec BE propreté
 - 20/06/11 : lecture commune du cahier des charges - recueil avis, suggestions des ass. Loc
 - septembre 2011 : avis consultatif / offres examinées
 - suivi immeuble témoin



La mise en œuvre du projet - suite

- Thématiques à traiter sur 2011
 - contrat entretien des générateurs gaz
 - éclairage des PC (cahier des charges)
 - analyse des ratios / m² SH – suivi annuel
 - 3^{ème} ligne de facturation / trav. EE – suivi annuel
- Thématiques à investiguer sur 2012 - 2013
 - contrat entretien des ascenseurs
 - contrat robinetterie
 - autres à définir conjointement avec les ass. loc.
 - analyse des ratios / m² SH – suivi annuel
 - 3^{ème} ligne de facturation / trav. EE – suivi annuel



Le budget

- Coûts d'ingénierie
 - cabinet généraliste 20 ru x ½ j : 12 000 € ht
 - bureaux d'Etudes spécialisés 10 ru x ½ j : 6 000 € ht
 - ingénierie interne Aiguillon – temps passé
 - Ing. Patrimoine 40 j + Resp Gest Cpt 20 j : 33 000 €
- indemnisation des associations de locataires
 - estimation 5 000 € (1 000 € / assoc.)
- un budget global de 60 000 € TTC



En conclusion ...

- un projet volontariste sur un sujet délicat dans la relation bailleur – associations de locataires
- un mode de travail collaboratif permettant de franchir une nouvelle étape dans la relation bailleur – associations de locataires
- un projet reproductible sur d'autres thématiques ou chez d'autres bailleurs (groupe Arcade ...)
- un projet géré, évalué et suivi dans le temps (immeuble témoin)
- **un projet à encourager par l'USH ...**

Merci pour votre attention