



Régie Immobilière de la Ville de Paris

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2007



La recomposition du capital de la RIVP, effectif au 1^{er} janvier 2008, désormais détenu à 80 % par la Ville de Paris, marque une étape déterminante pour la RIVP pour l'ensemble de ses missions.

Le financement de 1 650 logements sociaux en 2007, niveau inégalé depuis les dix dernières années, apporte une contribution décisive au développement du logement social à Paris.

L'accroissement du parc, par la reprise de 11 785 logements supplémentaires datant des années 1930, a nécessité d'importants efforts d'adaptation et d'organisation que la RIVP a parfaitement surmontés.

D'importants accords d'harmonisation sociale concernant le personnel administratif et le personnel de gardiennage permettent d'envisager le développement de la RIVP dans de bonnes conditions.

La modernisation des métiers et la qualité de service apportée aux locataires seront facilitées par l'informatisation des loges de gardien, opération d'envergure qui sera déployée tout au long de l'année 2008.

La RIVP en chiffres

2007

1 017 collaborateurs

47 751 logements +
3 477 logements en foyer

2 042 commerces,
locaux d'activités et bureaux

33 574 places de stationnement

2 411 attributions de logement

432,6 M€ de C.A.

343,3 M€ de loyers (hors charges)



Pierre Castagnou
Président de la RIVP

La RIVP s'est structurée pour amplifier l'effort en matière de réalisations nouvelles engagées en 2007, année où la prise de contrôle par la ville a permis de financer plus de 1 650 logements sociaux.

Notre politique de gestion locative est également revue en profondeur pour mieux répondre aux besoins des locataires.

La RIVP a clairement réaffirmé sa vocation en matière de logement social et intermédiaire par sa politique d'attribution. Ainsi, tout logement libéré et mis en location est désormais attribué sous un plafond de ressources. Des mesures d'incitation ont été prises pour faciliter les échanges de logements pour nos locataires.

La RIVP a signé la charte « Plan Climat » de la Ville de Paris, son application renforcera notre action en matière de développement durable et d'adaptation de nos logements aux personnes handicapées.

En matière de construction comme en matière de qualité de service apportée à nos locataires, la RIVP affirme son rôle d'acteur de référence pour le logement des Parisiens.



Serge Contat
Directeur général de la RIVP

En matière de construction, nous avons financé 42 opérations de logements neufs et de transformation d'habitats obsolètes représentant 1 650 logements.

80 % de ces logements à caractère social ou très social sont adaptés à la diversité des demandes exprimées par les Parisiens et permettent de répondre à l'ensemble des

catégories (foyers pour étudiants, foyers pour personnes handicapées, foyers pour personnes âgées, résidences sociales...).

En gérance, 2007 a vu son parc s'accroître de 11 785 logements sociaux. Cette opération a pu se faire dans de bonnes conditions en maintenant la continuité et la qualité de l'exploitation. Tous les collaborateurs de la RIVP, anciens et nouveaux, ont démontré leur grand professionnalisme.

L'affirmation de notre vocation, la relance de la concertation locative, l'attention apportée au climat social, la modernisation et l'innovation à travers quelques projets fédérateurs comme l'informatisation des loges de gardien marquent un tournant pour la RIVP.

Répartition géographique des immeubles gérés par la RIVP



GÉRANCE

La qualité du service rendu aux locataires est un objectif prioritaire de la RIVP. Ses équipes techniques ont le souci d'optimiser l'entretien en associant sécurité et maîtrise des charges locatives.

Cette année, 70 M€ ont été consacrés aux travaux d'entretien et de modernisation des immeubles.

Au 1^{er} janvier 2007, la RIVP a vu son patrimoine s'accroître très sensiblement pour atteindre 51 228 logements. Cette prise en gestion a été accompagnée d'un renforcement important des structures de la gérance avec la création de 3 agences supplémentaires.

REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS VACANTS

En 2007, des appels d'offres sont lancés systématiquement pour les prestations de peinture, revêtement, huisseries, plomberie et électricité pour la remise en état des logements vacants. Cette augmentation régulière représente 12 M€ de remise en état alors que ces prestations étaient de l'ordre de 8 à 9 M€ dans les années antérieures.

MODERNISATION ET MISE EN CONFORMITÉ DES ASCENSEURS

La RIVP poursuit son plan de modernisation et de mise en conformité des 2 110 ascenseurs du parc qui a débuté en 2006 en adéquation avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et ses décrets d'application. Ces travaux interviendront d'ici à fin 2010.

Ce plan se décompose en trois parties :

1. 460 appareils dont les travaux sont en cours pour un montant de 12 M€ ;
2. 1 100 appareils qui ont déjà fait l'objet d'un diagnostic et dont l'appel d'offres de travaux est en cours pour un montant d'environ 30 M€ ;
3. 600 appareils en cours de diagnostic. L'appel d'offres de travaux sera lancé courant 2008 pour un montant d'environ 13 M€.

TÉLÉSURVEILLANCE

La RIVP remplace et modernise son dispositif de télésurveillance. Sont raccordés les équipements électromécaniques présents dans les immeubles, tels que les portes de parking, les pompes de relevage, les ventilations mécaniques contrôlées ainsi que les alarmes et les dispositifs de sécurité incendie.

Une base de données associée à ce nouveau dispositif permettra une meilleure surveillance et un suivi de ces équipements, une meilleure vision dans le cadre des contrôles quinquennaux rendus obligatoires par la loi SAE. Cet outil sera diffusé dans les agences en 2008.

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Des études de diagnostic sur l'ensemble du parc ont été réalisées afin de déterminer les logements qui pourraient bénéficier de travaux et permettre ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Une charte de qualité a été signée avec des entreprises. Elle prévoit des interventions planifiées et un service de qualité. Dans sa politique d'écoute, elle peut intervenir dans des cas particuliers de handicap ou pour des demandes spécifiques d'adaptabilité du logement.

Une fiche descriptive du logement est désormais constituée à chaque congé. La RIVP peut ainsi envisager et engager des travaux adaptés pour le futur locataire.

LA TÉLÉVISION ET LES SERVICES MULTIMÉDIA

Trois grands opérateurs déploient de la fibre optique sur le patrimoine en fonction de leur avancement sur la construction de leur réseau parisien.

Depuis 2007, la RIVP préconise et teste pour les immeubles en livraison l'installation d'une antenne collective hertzienne permettant la réception de la TNT gratuite et ses futures extensions dans les logements.

La RIVP en chiffres

2007

3 divisions

18 agences réparties sur le territoire parisien (6 par division)

607 gardiens

476 loges

2 411 attributions de logement

404 échanges de logements





CONSTRUCTION, RÉHABILITATION ET AMÉNAGEMENT URBAIN

La RIVP a une activité importante de construction d'habitations, d'équipements publics (écoles, lycées, crèches...), de résidences pour étudiants, de résidences sociales et de centres d'hébergement d'urgence.

Depuis plusieurs années, la RIVP a développé des programmes spécifiques destinés à héberger des activités économiques ou culturelles : locaux artisanaux, ateliers d'artiste ou bien encore locaux aménagés pour des scientifiques invités par des institutions françaises ou étrangères. Ces locaux sont également gérés par la RIVP.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Certains de ces bâtiments sont des constructions neuves, d'autres sont des restructurations de bâtiments anciens ; tous s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Les logements neufs financés par la RIVP en 2007 répondent tous au label Habitat et Environnement option performance et, en terme de performance énergétique, respectent l'objectif Cref2005-20% (THPE 2005). Certaines des opérations financées en 2007 anticipent les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris (consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m² SHON/an) qui s'appliquent aux opérations financées en 2008. Les opérations de réhabilitation lourde respectent la démarche Patrimoine Habitat et Environnement de Qualitel/Cerqual.

Des projets intégrant une végétalisation des façades voient le jour et la mise en place de chauffage collectif au gaz au détriment de chauffage individuel est le plus souvent appliquée.

LIVRAISONS ET MISES EN CHANTIER

En 2007, 880 nouveaux logements ou équivalents logements ont été mis en chantier et 414 logements ou équivalents logements livrés.

En 2008/2009, la RIVP envisage un niveau de mises en chantier de près de 2 800 logements ou équivalents logements.

RÉHABILITATION/RÉNOVATION

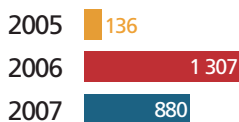
Les travaux de réhabilitation portent non seulement sur le confort des logements, la restructuration des espaces communs mais également la sécurité.

En effet, la RIVP s'est engagée dans une politique de mise en sécurité de ses immeubles avec une mise aux normes incendie et aussi une mise aux normes pour les personnes (balcons, rebords...).

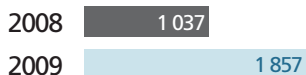
Dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris et de l'obtention du Label Habitat Patrimoine Environnement, la RIVP travaille également sur l'amélioration acoustique et thermique de ses immeubles et met systématiquement en place un plan d'étanchéité.

Mises en chantier logements ou équivalents logements

Réalisations

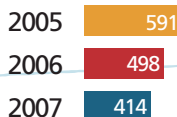


Prévisions



Livraisons logements ou équivalents logements

Réalisations



Prévisions





QUALITÉ DE SERVICE

La RIVP a fait le choix de regrouper ses 18 agences dans 3 divisions de gérance afin de réunir les métiers et les compétences nécessaires à la bonne gestion d'un immeuble. 607 gardiens et 410 administratifs et techniciens y sont rattachés. Cette organisation, dont l'agence et le chef d'agence sont le pilier, permet une synergie entre tous les métiers.

L'ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE

Pour gérer les débordements des appels de locataires, la RIVP a mis en place au sein d'un centre d'appels, une équipe de téléopérateurs qui répondent aux locataires lorsque l'interlocuteur est absent ou en rendez-vous.

47 % des appels sont directement traités par l'agence.
37 % des appels sont traités par le centre d'appels.
53 % des appels sont traités après redirection.

UNE ASSISTANCE EN CAS DE PANNE D'ASCENSEUR

Un service gratuit de portage des paquets en cas d'arrêt de fonctionnement de l'ascenseur supérieur à 3 jours est mis en place. Cette prestation est à disposition des locataires dans une plage horaire déterminée.

L'INFORMATISATION DES LOGES DE GARDIEN

Le gardien est chargé de la vie quotidienne de l'immeuble ; il est l'interlocuteur privilégié des locataires et un élément essentiel pour consolider le lien social. Cette nouvelle étape dans la construction du Groupe RIVP permet d'offrir à TOUS un accès en temps réel aux informations internes en renforçant le fonctionnement des agences avec des échanges plus rapides et plus simples et surtout de moderniser les relations avec les locataires.

CONCERTATION LOCATIVE

Compte tenu de la finalité sociale des missions de la RIVP, l'activité de la société ne peut se réduire à la production d'immeubles et la gestion quotidienne de logements dans le cadre de relations individuelles bailleur/ locataire. Le souhait d'apporter une qualité de service optimale à l'ensemble des locataires et de développer une vie collective harmonieuse dans les immeubles conduit à renforcer la concertation locative avec les associations de locataires. En décembre 2007, un plan de concertation locative a été conclu entre la RIVP, le syndicat du logement et de la consommation SLC, la confédération nationale du logement CNL et la confédération générale du logement CGL. Il prévoit la création d'un conseil de concertation locative, instance de dialogue entre la RIVP et les associations sur tout ce qui touche à la gestion locative et qui a des répercussions directes sur les locataires sur le plan financier comme sur leur cadre de vie. Il permet que la RIVP mette des moyens financiers et matériels à la disposition des organisations représentatives pour qu'elles puissent exercer leurs missions d'information et de médiation, notamment dans de bonnes conditions.

