



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 2 JUIN 2015

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq,
Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi
Consommation Logement et Cadre de Vie : Doris Nicout, Bruno Tourame
Association Force Ouvrière Consommateurs : Rahma Ghatou, Claude Sopoglian
Droit au Logement : Guillaume Martinage, Marie Hubain, Mme Delprat

RIVP : Serge Contat, Christine Nassiet-David, Tassadit Cadiou, Olivier Perret, Virginie Blin-Denis
Yann Migniac

EXCUSES :

Confédération Générale du Logement Marie-Jeanne Robert

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

DATE DE LA DIFFUSION :

Approbation du compte rendu de la réunion du 4 mars 2015

La version du procès verbal jointe au dossier intègre les modifications formulées par la CLCV et le SLC-CSF. La version présentée en séance est approuvée.

Dossiers gestion locative

- Conventionnement de patrimoine

- ✓ Retour sur le conventionnement de 16 groupes en décembre 2014

Les résultats de l'enquête sociale réalisée auprès des locataires des 15 groupes concernés sont présentés par Mme Blin-Denis :

- 80% des locataires ont fourni les justificatifs demandés,
- 41% des locataires ont des revenus en adéquation avec le régime juridique affecté à leur logement et respectent les plafonds de ressources.

La prochaine étape vis-à-vis des locataires concerne l'envoi d'un bail conforme aux termes de la convention APL. Ce nouveau bail, d'une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction, aura une prise d'effet à compter du 1^{er} mars 2015.

Echanges sur le contenu du bail qui sera adressé aux locataires :

- Concernant la fourniture des diagnostics (DPE, ERNMT...), la RIVP confirme qu'ils ne seront pas joints à l'envoi car il n'est techniquement pas possible de les envoyer en masse, en annexe du bail conventionné.
- Il est rappelé qu'il ne sera pas réalisé de nouvel état des lieux et que le décompte de surface ne sera pas produit.
- Il est demandé à la RIVP :
 - o d'ajouter un paragraphe relatif à la continuité du bail afin d'avoir dans le corps du texte l'historique de la « relation contractuelle » entre la RIVP et le locataire (demande formulées par le SLC-CSF puis par l'AFOC 75) : la RIVP répond qu'après vérification de la faisabilité en interne, ce rappel ne peut être intégré dans le bail que sous la forme d'une phrase générique, le système d'information ne pouvant fournir des données fiables, notamment sur la date de signature du 1^{er} bail. Compte tenu de la marge d'erreur constatée, la RIVP ne veut pas introduire sciemment d'information erronée dans les baux adressés aux locataires.
 - o d'insérer dans la trame du bail la date et le numéro de la convention APL ainsi que le régime juridique du logement : la RIVP est d'accord pour introduire ces informations supplémentaires sous réserve de sa faisabilité technique

⇒ la RIVP accepte d'insérer dans le bail une phrase type (sans élément de personnalisation) pour rappeler la continuité avec l'ancien bail et de faire figurer les références de la convention APL et au régime juridique du logement. La copie de l'ensemble de la convention est tenue à la disposition des locataires à la loge.

✓ **Information sur le projet de conventionnement 2015 de 15 immeubles**

La liste des groupes est jointe au dossier remis en séance. Les 3 types de financements (PLAI-PLUS et PLS) seront mobilisés pour ce conventionnement.

Le DAL demande qu'il y ait plus de PLAI et que leur nombre soit au moins égal au nombre de PLS, sachant que le PLAI favorise notamment l'entrée des jeunes dans le parc social.

M. Contat répond que pour ce conventionnement, la méthodologie a évolué puisqu'une pré-enquête sociale sera menée auprès des locataires en place, afin de compléter si besoin la répartition théorique par régime juridique déjà pré établie. Bien que non réglementaire, celle-ci a vocation à fixer le régime juridique d'un logement au plus proche du niveau de ressources de son locataire. La solution de régulariser par avenant à la convention APL n'a en effet pas été retenue, compte tenu des contraintes d'équilibre financier déjà exposées.

Le SLC-CSF demande s'il y a une souplesse par rapport au tableau puisque l'idée est d'adapter à la situation du locataire.

Pour M. Contat, il existe toujours une contrainte liée à la nécessité de conserver en masse un niveau de recette locative stable pour la RIVP. La pré-enquête doit donc se faire rapidement pour cerner l'adéquation entre la situation du locataire et les hypothèses prises, pour les ajuster avant le passage en Conseil de Paris.

Il rappelle qu'il existe également deux contraintes supplémentaires : les oppositions locales aux conventionnements en masse et le fait de réclamer les ressources des locataires sans aucun fondement juridique.

M. Contat indique qu'il attend une confirmation officielle de la Ville sur le périmètre finalement retenu et que la pré-enquête sera lancée dès qu'elle aura été obtenue.

Dossiers techniques :

- **Signature de la Charte réhabilitation**

M. Miginiac rappelle qu'un projet de charte a été diffusé pour avis aux organisations membres du CCL et que pour l'instant, seul le SLC-CSF a confirmé son accord pour la signer.

Un tour de table est organisé auprès des associations présentes pour connaître leur position :

- CLCV : ne peut se prononcer car une réunion est prévue en interne au retour du président de l'Union régionale-IDF
- CNL 75 : Pas d'accord pour la signer dans l'immédiat – Demande qu'une concertation avec les locataires soit menée avant le choix du maître d'œuvre. Pour Mme Nassiet-David, il est nécessaire que le choix du maître d'œuvre se fasse en amont afin de préparer le diagnostic servant de base aux échanges avec les habitants: un contact entre M. Akkari et Miginiac est à prévoir.
- AFOC 75 : Il est relevé que pour les travaux d'économie de charges, le locataire ne bénéficie d'aucun avantage ou d'aide fiscale alors qu'il finance une partie des travaux. Accord pour signer la charte (Mme Ghiatou signataire). Pour M. Contat, le principe est de faire les travaux et de les financer en partie par les baisses de charges, comme cela aurait été le cas d'il avait été propriétaire.
- SLC-CSF : rappel du rôle déterminant de l'architecte : le choix du maître d'œuvre et la volonté du maître d'ouvrage sont importants dans la réussite d'un projet. Confirme leur accord sur le canevas de la charte mais cela ne vaut pas validation de la déclinaison locale sur laquelle il faut continuer d'avancer.
- DAL-HLM : ne se positionne pas sur la charte parce qu'ils ne l'ont pas reçue mais souhaite participer au prochain groupe de travail.
- La CGL n'étant pas représentée, un courrier officiel leur sera adressé.

⇒ Pour conclure, il est acté qu'une réunion de travail sur la déclinaison locale de la charte est à organiser à la rentrée de septembre.

A l'issue des échanges, M. Contat informe le CCL qu'une nouvelle sous direction a été créée au sein de la direction de la construction afin de prendre en charge les réhabilitations de patrimoine. La DC4, qui sera notamment chargée de mettre en œuvre ladite charte, sera dirigée par C. Simon.

Il est également annoncé que la direction technique est maintenant dirigée par M. Miginiac.

- **Présentation du plan de travaux 2015**

M. Miginiac précise que le plan de travaux 2015 représente un investissement global de 56M€ sur le parc de la RIVP:

- 31,5M€ seront consacrés aux travaux programmés suite au diagnostic du patrimoine mené en 2012
- Travaux de sécurité incendie : diagnostic réalisé sur les immeubles de 4^e famille : les travaux de mise aux normes sont en cours d'achèvement. Pour 2015, la priorité a été donnée aux immeubles de 3^e famille.
- Travaux sur les ascenseurs : même si la modernisation est achevée, remplacement des composants arrivés en fin de vie (60 cabines programmées en 2015)
- Travaux fluide (compteurs d'eau, chaudières, chaufferies)
- Travaux pour mettre en accessibilité les immeubles (1350 logements concernés/an)

Parmi les projets à signaler :

- Le plan loges des gardiens qui vise à harmoniser 5 loges en 2015 – 70/an pour les années suivantes
- Campagne radiateur électrique lancée dans 3 000 logements + changement des ballons d'eau chaude

Concernant les ascenseurs, il est rappelé que le taux de disponibilité des ascenseurs fourni par ISITECH permet maintenant de lister les ascenseurs les plus défaillants. Le taux de disponibilité augmente mais il subsiste des problèmes récurrents localement : il est demandé de réaliser un « top ten » des pannes.

Il est également précisé que le marché ascenseur s'achève fin juin 2015 : une information sera donnée sur l'impact du changement d'ascensoriste. Le nouveau marché a été passé selon les exigences du référentiel AEA.

Le DAL demande s'il est possible d'avoir accès au diagnostic du patrimoine. Il est répondu qu'une synthèse par corps d'état peut être diffusée (Nb de logements et de groupes concernés à préciser).

⇒ En sus des retours d'information demandés sur les ascenseurs et le diagnostic du patrimoine, une présentation de la signalétique et du plan loge sera programmée pour le prochain CCL.

- **Plan climat 2014 et bilan des opérations livrées**

70 opérations ont déjà été déposées dont 24 nouvelles en 2014 (liste 2014 jointe au dossier). Pour 2015, 70 M€ de travaux SERONT validés par la ville de Paris, soit un montant moyen de 35K€/logement. Le nombre de plan climat progressif à tendance à diminuer au profit de réhabilitations globales.

Il est précisé que 698 logements ont été livrés en 2014 (répartis sur 6 groupes) et que les enquêtes de satisfaction après réhabilitation ont déjà été envoyées aux locataires.

Il ressort que 73% des locataires dont l'opération a été livrée en 2013 sont globalement satisfaits (44% de taux de réponse).

Les pistes d'amélioration relevées concernent :

- Une meilleure information pendant les travaux

- La gestion du bruit pendant le chantier
- Le traitement des réserves et le niveau de finition

Ces points seront intégrés dans nos nouveaux appels d'offre.

⇒ un rappel de l'historique des opérations est à fournir lors d'un prochain CCL.

- **Retour sur l'appel d'offre Contrat robinetterie**

M. Miginiac rappelle qu'il a été acté lors du dernier CCL de relancer un appel d'offre sur la base de 3 variantes :

- niveau 1 : offre de base = Partie curative du contrat
- niveau 2 : offre de base + partie préventive du contrat
- niveau 3 : partie préventive du contrat avec entretien des joints en silicone

Il diffuse et commente l'analyse sommaire du résultat des offres reçues (moyenne des prix) pour les 13 lots (1 lot = 1 agence).

⇒ Afin que ce projet puisse se concrétiser dans le délai fixé (date de prise d'effet du contrat fixé au 1^{er} octobre 2015), il est acté que la RIVP adressera aux associations siégeant au CCL, au plus tard mi juillet 2015, le projet d'accord de patrimoine intégrant les prix pour chaque option résultant d'une analyse plus approfondie des offres. L'option qui recueillera la majorité d'accord (fonction de la représentativité des associations) sera retenue.

Le planning retenu est donc le suivant :

- | | |
|---|--------------------|
| - finalisation de l'analyse lot par lot : | fin juin 2015 |
| - interrogation de chaque organisation sur : | début juillet 2015 |
| o accord ou pas pour signer un accord de patrimoine | |
| o quelle variante souhaitée | |
| - réponse des organisations sur variante: | mi juillet 2015 |
| - passage en CAO : | fin juillet 2015 |

Questions diverses:

- **Préparation de l'appel d'offre EM/OM : planning et groupe de travail à mettre en place**

La RIVP souhaite enclencher la réflexion avec les représentants des locataires sur le contenu du futur CCP : une date sera proposée par la RIVP. Le cahier des charges de l'actuel contrat sera adressé aux associations qui souhaitent participer à ce groupe de travail

- **Communication locataires à l'occasion de l'envoi des quittances**

La RIVP est dans l'attente de suggestions des associations de locataire sur des thèmes qui pourraient faire l'objet d'une communication locataires lors de l'envoi des avis d'échéance : pour toute suggestion, contacter V. Blin-Denis.

Prochain CCL : mardi 10 novembre 2015

