



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 15 SEPTEMBRE 2020

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Marie-Catherine Marc

SLC-CSF : Pierre Spinat

Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV): Doris Nicout, Nicole Baudry

AFOC 75 : Claude Sopoglian

DAL : Guillaume Martinage

CGL : Agnès Pinard

RIVP : Serge Contat, Tassadit Cadiou, Virginie Blin-Denis, Valérie Leperlier, Simon Molesin, Franck Charvet, Nathalie Marivoet, Valérie Debord, Amélie Darley

EXCUSES

Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV): Catherine Transy

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Validation du procès-verbal de la réunion du 6 février 2020

Le procès-verbal diffusé en séance, qui intègre des demandes de modifications proposées par la CLCV ainsi que des compléments apportés par la RIVP, est approuvé.

Information sur les mesures mises en place en faveur des locataires fragilisés par la crise sanitaire actuelle

- Les actions menées en faveur des locataires les plus vulnérables

N. Marivoet détaille les actions menées vis-à-vis des populations les plus vulnérables (essentiellement les seniors isolés).

- Envoi de 2 masques réutilisables par la poste à 15 000 personnes (une seconde distribution de 20 000 masques est prévue en octobre 2020 pour les personnes âgées de + de 70 ans)
- Distribution de ventilateurs pour palier la fermeture des lieux de rafraîchissement pendant la période de canicule (envoi sur critère économique, âgé de + de 70 ans, isolé ou en couple) : distribution des appareils en loge
- Aides alimentaires aux plus fragiles économiquement (familles avec enfants), épiceries solidaires dans certains QPV (Quartier Prioritaire de la Ville).

En terme d'animation, il a été privilégié, compte tenu du contexte sanitaire, les projets à domicile, non créateurs de nuisances sur les sites. Deux publics ont été ciblés :

- Les seniors : proposition d'une trentaine ateliers (200 réponses de locataires intéressés et cela se poursuit jusqu'à la fin de l'année) et mise en place d'appels de courtoisie (800 locataires ont été mis en lien avec l'association partenaire)
- Les juniors : une trentaine d'animation ont été proposées

M. Contat souligne la gestion dynamique de la RIVP dans un contexte complexe post Covid : il s'agit d'actions avec un impact direct sur le quotidien des locataires. Il se félicite que la RIVP dispose de moyens financiers pour mener de tels projets, en appui de l'engagement fort de la mairie de Paris.

- Evolution de la situation des impayés au 31 juillet 2020

Il est rappelé que les procédures internes, notamment de relances des locataires en situation d'impayés ont été adaptées au contexte et que les procédures contentieuses pour impayés ont été suspendues - trêves des expulsions jusqu'en mars 2021. La RIVP sollicite le soutien des associations de locataires pour l'aider à relayer les messages de prise de contact rapide auprès de ses services lorsqu'ils rencontrent des difficultés, car les refus restent encore trop nombreux.

Le DAL rappelle que cette démarche est parfois anxiogène pour les locataires. Pour la RIVP, il ne faut pas laisser les gens s'enfoncer et les capter au plus vite pour trouver une solution sociale adaptée. Le DAL fait remarquer que l'impayé reste maîtrisé chez les plus fragilisés mais au détriment d'autres dépenses du quotidien, notamment la nourriture.

La RIVP précise que des signalements de locataires en difficultés sont réalisés par les équipes aux travailleurs sociaux de la mairie de Paris et de la CAF et que les signalements pour impayés ont été suspendus auprès de la Caf afin que les droits soient maintenus

Concernant l'impayé, il a diminué à partir du mois de mai après une forte hausse en mars et avril (dette passée de 18M€ en mai à 15,8M€ en juillet). Une bonne partie de l'impayé s'explique par l'application du SLS aux locataires en loyer dérogatoire (grève du paiement du loyer par 165 locataires malgré la mise en œuvre de l'ordonnance fixant un loyer plus SLS plafonné à 24,6€/m² et qui représente une créance de 2,3 M€ soit une dette moyenne de 11000€).

Le nombre de plan d'apurement a fortement augmenté entre mai et juillet (de 750 à 1081 plans signés, portant une créance totale de 791K€). L'impayé chez les primo débiteurs a fortement diminué également (1501 locataires en mars et 671 fin juillet).

Pour conclure, les données à fin juillet confirment le travail réalisé par les agences de la RIVP pour contenir les impayés. Malgré cela, on observe que les foyers les plus fragiles économiquement ne sont pas forcément les plus touchés car ils ont su mobiliser les aides existantes. L'enjeu à venir concerne les foyers moins précaires mais impactés par la crise actuelle.

Il est répondu à la CLCV que la RIVP est incapable d'estimer le nombre de foyers en difficulté qui ne se manifeste pas auprès de nous et qui ne sont pas suivis par les travailleurs sociaux de secteur. La CLCV indique avoir mené une campagne de communication pour inciter les locataires à se rapprocher de leur bailleur mais ils ont eu peu de retour.

La RIVP indique qu'elle a lancé une enquête téléphonique auprès des primo débiteurs, dont elle attend les premiers résultats. Concernant le FSL, il est indiqué qu'un dossier sera monté pour tout locataire en impayé qui pourra en bénéficier.

- Point sur les reprises de chantier

S. Molesin indique qu'un guide a été rédigé sur ce sujet et qu'une feuille de route a été mise en place pour la reprise des opérations plan Climat. La méthodologie interne a été partagée avec l'accord de tous les acteurs. Une information a été faite aux associations de locataires et aux locataires

Principales décisions prises :

- Modifications des installations de chantier
- Inspection commune
- Priorité donnée aux travaux dans les logements vacants
- En cours de mise en place progressive pour les interventions en milieu occupé (pas d'intervention si personne fragile ou refus du locataire)

Il est répondu au DAL que le surcout pour les chantiers est de :

- 2% s'il n'y a pas d'intervention chez un locataire
- 5 à 10% si intervention dans les parties privatives compte tenue de la perte de rentabilité pour les entreprises qui ne peuvent plus faire intervenir autant de préposés chez les locataires en même temps : ce point est toujours en négociation, sachant qu'aucune compensation de l'Etat n'est envisagée pour l'instant.

Il est précisé que sur l'entretien courant, il n'y a aucune évolution des coûts liée au COVID.

Point d'information concernant le dispositif de petits travaux dans les logements occupés depuis plus de 20 ans

Pour rappel, ce projet de « service à la carte pour réaliser des petits travaux de rénovation » a été présenté lors de la réunion du CCL du 26 novembre 2019. 3 réunions se sont tenues avec les représentants des locataires pour convenir des modalités de son déploiement (périmètre des travaux, critère de sollicitation, modalités de refacturation, de commande et de réception). Le flyer destiné aux locataires est joint au dossier.

M. Contat rappelle que ce dispositif permet aux locataires de longue durée intéressés (durée d'occupation supérieure à 20 ans) de bénéficier :

- des prix négociés par la RIVP sur certains travaux d'embellissement,
- avec une prise en charge de 50% des coûts par la RIVP
- un étalement du cout refacturé au locataire est possible sur 12 mois

S. Molesin précise que pour chaque type d'intervention, une gamme de produits sera proposée aux locataires et qu'un diagnostic de faisabilité sera réalisé avant de valider les travaux (risque amiante).

T. Cadiou précise que le test de déploiement est prévu début octobre 2020 afin de vérifier la capacité des RTS de la RIVP d'absorber la gestion de ces travaux.

S. Molesin répond au DAL que dans l'immédiat, les interventions concernent les travaux d'embellissement (réfection des peintures, de la faïence, murale et des sols) et qu'il n'est pas prévu un élargissement au changement de baignoire ou de WC.

Expérimentations menées pour réduire la consommation électrique des locataires

S. Molesin présente deux dispositifs expérimentaux qui visent à réduire les consommations d'énergie et que la RIVP va tester sur son parc locatif. Il s'agit de dispositifs d'incitation pour faire diminuer les consommations électriques des locataires, et qui contribueront également à sécuriser l'alimentation électrique pendant la période hivernale (risque de difficultés d'équilibrage du réseau)

Il est rappelé que 1 000 convecteurs sont changés chaque année et 17 000 logements sont concernés par un chauffage électrique individuel.

Projet d'effacement avec Voltalis

L'effacement diffus consiste à produire des économies d'énergie chez les particuliers, au moment où le réseau en a besoin, avec l'objectif de reporter les pics de consommation sur les creux : il ne s'agit pas de modulation des consommations.

Le système de pilotage est installé sur l'alimentation électrique et permet de suspendre, à la demande, l'alimentation du chauffage et du ballon d'eau chaude: l'installation dans le logement est financée par l'opérateur Voltalis qui se rémunère sur la revente de l'énergie « effacée ».

Il a été proposé de tester ce dispositif sur 23 groupes situés dans le 13^e et le 14^e (soit 800 logements environ équipés de convecteurs anciens dont le remplacement n'est pas prévu d'ici 3 ans). Les locataires sont libres de d'accepter ou pas cette offre qui permettra de les doter d'un système de pilotage gratuit de leur consommation et qu'ils pourront désactiver à tout moment.

Il est rappelé par la CNL qu'une expérimentation en 2012 avait abouti à des résultats mitigés mais Voltalis a amélioré le concept depuis.

- **Installation de thermostats autonomes et intelligents capables de proposer la bonne température au bon moment, en tenant compte de l'habitude de vie des habitants**

Une prime « coup de pouce » de 150€ est versée en cas d'installation d'un tel thermostat dans un logement avec système de chauffage individuel. Gains estimés :15% d'économie environ

Il est envisagé de tester ce dispositif sur 12 immeubles du 19^e (soit 500 logements équipés de convecteurs anciens dont le remplacement n'est pas prévu d'ici 3 ans).

Pour M. Contat, il y a un intérêt collectif à s'engager car si l'électricité produite est moins chère, cela aura un impact sur la consommation des locataires : le but étant de diminuer les charges et de redonner du pouvoir d'achat aux locataires

Signature de la CUS RIVP pour la période 2019-2025

V Blin-Denis indique que les discussions engagées en 2019 sur la Convention d'utilité sociale de 2019-2025 se sont concrétisées par la signature de la convention par le préfet, en août 2020.

Elle commente les principaux engagements pris par la RIVP :

- Financement de 1000 logements conventionnés par an
- Réhabilitation énergétique de plus de 1000 logements en classe F et G pour passer en étiquette A et B
- Rendre accessible 47% du parc conventionné aux personnes à mobilité réduite d'ici 2025
- Consacrer un quart des attributions en faveur de candidats relevant du 1^{er} quartile de revenus (niveau de ressources inférieur à 833€/mois par unité de consommation) et 28% à des candidats DALO ou sortant de structures d'hébergement
- Accompagner le parcours résidentiel et la mobilité des locataires en attribuant 25% des logements à un candidat déjà logé dans le parc social (RIVP ou autre bailleur social).

Questions diverses

La CLCV fait remarquer que :

- le port du masque dans les parties communes reste aléatoirement appliqué par les locataires et que les affichages rappelant les consignes manquent dans les espaces clos, notamment dans les ascenseurs. Il est rappelé que le port du masque est recommandé dans les parties communes et que c'est au gardien avec l'appui de son agence d'apprécier s'il doit ou non renforcer les affichages de recommandation/prévention sur ses immeubles. La communication, sensibilisation, sur ces sujets, doit coller à la réalité de l'immeuble.
- Des locataires ont fait remonter qu'ils ne trouvaient pas l'information concernant le protocole punaise de lit et que le libellé indiqué sur les avis d'échéance n'est pas clair : la RIVP rappelle que la formulation du libellé est celle qui a été convenue dans le cadre du groupe de travail avec les représentants des locataires, et que la communication sur l'accord punaise de lit qui a été réalisée est celle qui avait été convenue avec les associations de locataires

Prochain CCL

24 novembre 2020