



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 09 FEVRIER 2021

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Marie-Catherine Marc
SLC-CSF : Pierre Spinat, Laura Bonnefond
Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV): Nicole Baudry, Pascal Coutrot
AFOC 75 : Claude Sopoglian, Rahma Ghatou
DAL : Guillaume Martinage, Céline Delprat, Paule Sémécurbe
CGL : non représenté

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

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Validation du procès-verbal de la réunion du 14 novembre 2020

Le procès-verbal diffusé en séance est approuvé.

Point sur les mesures mises en place pour faire face à la crise sanitaire actuelle

- Bilan des actions sociales

N. Marivoet rappelle les actions menées vis-à-vis des populations les plus vulnérables (essentiellement les seniors isolés) et confirme que les ateliers et les appels de courtoisie se poursuivent.

- Bilan des actions économiques

Il est indiqué qu'en complément de l'action de relance directe assurée par les chargés de clientèle, l'accompagnement social des locataires a été renforcé avec le recrutement de 3 CDD qui aident à la constitution des dossiers FSL et d'aide au logement des locataires en impayé.

Concernant l'impayé, le niveau est proche de celui du mois de mars 2020 :

- moins de locataires en impayés (6 847 contre 7 800 en mars) et baisse des primo débiteurs
- la dette est stabilisée et s'élève à 15 843k€ et est proche du niveau de mars (15 900k€)
- augmentation du nombre de plans d'apurement: plus de 1 516 plans signés, portant sur une créance totale de 1 192 k€
- les locataires sans aide au logement ont eu plus de difficultés à payer leur loyer : le montant de l'impayé des locataires avec aides est stable alors qu'il a progressé pour ceux qui en sont dépourvus.
- hausse du nombre de dossiers envoyés et examinés par le FSL : 419 dossiers FSL montés en 2020 : 765k€ accordés.

Il est constaté que les données économiques restent dans la continuité de celles présentées lors du dernier CCL : une hausse mesurée de l'impayé qui concerne de nouveaux locataires, ce qui implique d'être plus actif par rapport à la fragilité sociale de ces locataires.

Concernant la hausse du budget du FSL parisien, il est répondu au DAL que tous les bailleurs sociaux ont participé à cet effort, comme tous les acteurs et financeurs (hausse de la cotisation en fonction du parc locatif). Pour M. Contat, l'abondement de 4M€ devrait être suffisant pour faire face à la hausse des impayés, notamment car tous les locataires n'ont pas accès au FSL.

A la demande de la CLCV, les assouplissements apportés aux règles de saisines du FSL Paris pour permettre un accès au dispositif du plus grand nombre, sont détaillés :

- la dette locative doit être au minimum de 100€
- ouverture du FSL au parc de logements non familiaux (Résidences sociales, foyers...)
- élargissement des barèmes des plafonds de ressources aux résidences sociales
- prise en compte des 3 derniers mois de ressources pour étudier l'éligibilité

Il est rappelé qu'en cas d'impayés, les solutions existantes sont :

- la mise en place d'un plan d'apurement
- l'étude d'éligibilité au titre du FSL menée en interne avec proposition de dépôt de dossier.

A noter que même si la situation du locataire n'est pas stabilisée, l'éligibilité au FSL est possible même sans reprise du paiement des loyers pendant 3 mois car c'est le versement de l'aide qui reste conditionné par la reprise, même partielle, du paiement du loyer. Il est confirmé enfin que sauf cas exceptionnel, un même locataire ne peut percevoir plusieurs aides possibles du FSL.

S'agissant des expulsions, T Cadiou répond à la CLCV qu'il n'y aura pas d'expulsion pour impayés mais que les procédures se poursuivent lorsqu'elles concernent des troubles de jouissance, des cas de substitutions d'occupants et des sous locations type airbnb. Elle confirme au DAL que le moratoire sur les procédures signifie qu'il n'y a pas d'expulsion pour impayé mais pas que les procédures sont stoppées.

Pour conclure, la RIVP rappelle qu'elle attend un appui des organisations de locataires membres du CCL pour faire passer le message aux locataires en difficulté qui les sollicitent qu'ils doivent prendre contact avec la RIVP.

Dossiers direction de la Gestion locative et Qualité

- Information sur le conventionnement en masse de patrimoine en cours

Une information est donnée au CCL concernant l'engagement d'un conventionnement en masse de 14 immeubles composés de 366 logements déjà gérés par la RIVP :

- 131 logements répartis sur 8 immeubles suite à fusion absorption de deux SCI par la RIVP
- 205 logements répartis sur 6 immeubles suite à une décision du conseil de Paris en décembre 2020.

V. Débord précise que compte tenu des délais serrés, il n'y aura pas de pré enquête. Par contre, en accord avec la Ville, la signature des conventions des 205 logements sera retardée pour prendre en compte les résultats de l'enquête qui a été adressée aux locataires le 18 janvier 2021 (taux de réponse actuel = 22%). Des actions de communication ont été réalisées vis-à-vis des locataires : réunion en visio, mailing et permanences téléphoniques – fort succès des réunions en visio car 1/3 de locataires présents.

A l'issue de l'enquête, une analyse sera menée par la RIVP et un nouveau bail sera envoyé aux locataires.

Proposition d'un nouveau contrat de location conforme aux stipulations de la convention



Le SLC-CSF rappelle que le niveau des revenus des locataires est l'élément essentiel pour pouvoir se positionner, car opter pour un bail conventionné fait rentrer le locataire dans le champ d'application du SLS. Il souligne que contrairement aux conventionnements précédents, les locataires ont le choix désormais.

T. Cadiou rappelle au DAL que la répartition, conformément au PLH de la Ville de Paris est la suivante : 30% de logements PLAI / 40% de logements PLUS / 30% de logements PLS ;

La CLCV indique que bien que favorable au conventionnement, il est difficile pour les locataires de faire un choix pour l'avenir et que l'application du SLS suscite de l'inquiétude chez les locataires : elle demande que chaque ménage soit informé de l'impact sur sa situation. Comme exposé, la DTC a mis en place des permanences téléphoniques pour répondre aux questions des locataires.

Pour conclure, M. Contat rappelle que le conventionnement est un régime favorable aux locataires en place et c'est la garantie d'une absence de remise en cause du statut locatif de ce patrimoine (protection contre la vente à la découpe, même en nue-propiété) et il annonce qu'il n'y aura pas de conventionnement supplémentaire en 2021, mais que des discussions sont en cours pour 2022.

- Assurance pour compte : actualisation du montant facturé aux locataires

V. Debord rappelle qu'un accord collectif a été signé en 2018 pour mettre en place une assurance souscrite directement par la RIVP pour le compte des locataires non assurés.

En janvier 2021, plus de 3 000 locataires sont assurés via ce dispositif, soit un chiffre en baisse par rapport aux années précédentes, mais qui s'explique en raison des difficultés liées au contexte sanitaire qui ont contraint la RIVP à suspendre l'application de la procédure interne pendant quelques mois.

Parallèlement depuis sa mise en place, cette police a fait l'objet de 3 incendies qui ont une conséquence directe sur le coût de l'assurance et donc la part demandée aux locataires.

Pour rappel, la règle prise dans l'accord prévoyait un forfait mensuel égal à 2,71€ (soit 2,47€ et 0,24€ de frais de gestion) et que le CCL devait être sollicité si le coût venait à dépasser les 3€/mois.

La RIVP a relancé un nouveau marché et AXA a été retenu à compter du 1^{er} janvier 2021 : suite à la sinistralité, le coût mensuel de la police progresse à 3,50€, soit un coût total pour le locataire qui serait de 3,85€ si la RIVP applique des frais de gestion.

La RIVP propose de porter le coût mensuel à 3,50€ sans refacturer ses coûts de gestion.

Les associations présentes valident le montant proposée par la RIVP; la CLCV comprend qu'il n'est pas facile de faire moins mais rappelle qu'il est important qu'un tel contrat existe.

- Retour enquête SLS 2021

V. Debord présente les résultats de l'enquête SLS 2021, réalisée auprès de 17 383 locataires du parc conventionné.

Le taux de réponse a progressé (93,2%), notamment celles déposées via l'espace en ligne (37,5% du total)

Les résultats de l'enquête :

- 483 locataires ont bénéficié du plafonnement à 30% des ressources mensuelles
- En janvier 2021, 3 729 locataires ont été facturés d'un SLS
 - 2 632 avec un SLS calculé (dossier complet)
 - 1 097 d'un SLS maximum de 41,42€/m² surface habitable (423 dossiers incomplets et 674 sans réponse)
- En février 2021, 3 241 locataires restaient **facturés d'un SLS**
 - 617 avec SLS maximum pour dossier incomplet ou sans retour
 - 2 624 avec un SLS calculé d'un montant moyen de 322€ par mois

Dossiers Direction technique

- Point d'information sur le dispositif Coup de neuf

S. Molesin indique que le projet est lancé et que le test mené sur 3 agences (Buttes Chaumont, Tolbiac, Vaugirard) est un succès (environ 400 demandes dès le démarrage, avec un rythme autour de 100 demandes hebdomadaires les deux premières semaines puis 10/15 demandes hebdomadaire ensuite)

Etat d'avancement :

- Les diagnostics amiante ont été commandés
- Organisation des 1^{er} rendez-vous avec les entreprises sur les travaux donc la partie mise en œuvre opérationnelle n'est pas encore lancée

Il est répondu à la CLCV que 3 000 locataires ont reçu un courrier d'information et qu'il n'y a pas d'objectif en nombre de logements à traiter sur l'exercice 2021/2022, la seule limite est liée au respect du budget alloué au projet (1,5M€ en 2021 et 2022 pour la contribution RIVP).

Pour M. Contat, la priorité était de répondre à un besoin car bon nombre de locataires ne peuvent entreprendre ces travaux sans l'appui de leur bailleur. Il remercie les équipes de la RIVP qui se sont fortement investies sur ce projet.

S. Molesin précise qu'au-delà de cette forte mobilisation, le déploiement sera adapté à chaque agence, afin notamment de répartir dans le temps et échelonner la charge de travail des opérationnels.

Pour la CLCV, il serait intéressant de savoir combien de temps vont durer les travaux avant de développer sur d'autres territoires.

Le DAL rappelle qu'il demande depuis longtemps qu'un travail soit lancé sur la vétusté et que ce dispositif est une bonne initiative : il souhaite qu'un groupe de travail sur les améliorations des intérieurs (norme, salle de bail, cuisine) soit mené.

- Point sur le renouvellement de l'accord de patrimoine Punaises de lit

S. Molesin informe le CCL que le marché Punaise de lit a été renouvelé par anticipation depuis le 1^{er} janvier 2021 afin de passer de deux prestataires à 6 pour l'ensemble du patrimoine pour gagner en réactivité, mais aussi réduire les délais de traitement.

L'équilibre financier est préservé : légère augmentation des coûts de traitement mais baisse de 6% des coûts sur l'ensemble du marché, en moyenne.

Le groupe de travail associant les représentants des locataires s'est réuni à 3 reprises afin d'aboutir à une proposition de renouvellement de l'accord de patrimoine sur le traitement des punaises de lit.

Principales dispositions du nouvel accord :

- concerne les interventions réalisées sur l'ensemble du parc de logements de la RIVP, pour les locataires en place et les nouveaux entrants.
- appliqué à partir du 1^{er} janvier 2021
- participation financière via une facturation annuelle lors de la régularisation de charges auprès des locataires d'habitation (réévaluation annuelle en fonction des dépenses facturées de l'année N-1)
- modalités de répartition des dépenses:
 - 40 % à la charge des locataires
 - 60 % à la charge de la RIVP
 - Plafonnement du montant à 4 euros au logement

Une communication spécifique sera jointe aux avis d'échéance de février pour rappeler aux locataires le dispositif mis en place pour le traitement des punaises de lit et pour les informer sur le contenu de l'accord de patrimoine.

Il est indiqué également :

- qu'un rapport parlementaire récent cite le modèle parisien comme un modèle de référence
- que le travail avec le CSTB en matière de diagnostic se poursuit (analyse de l'air ambiant pour mieux repérer)
- que des recherches sont en cours sur des traitements innovants

→ Le projet d'accord de patrimoine est validé par les organisations suivantes : CNL 75, CLCV, AFOC et SLC-CSF.

La CLCV indique que le contenu de l'accord s'est amélioré par rapport au précédent.

Le DAL justifie son refus car la question des punaises de lit est un problème de santé publique dont la mairie de Paris s'est désengagée.

Concertation locative au sein du CCL de la RIVP

Avant d'aborder ce point, M Contat tient à rappeler qu'il s'agit de son dernier CCL en tant que directeur général de la RIVP. Il remercie les membres du CCL pour leur implication et se félicite qu'un rythme de croisière ait pu être trouvé sur la concertation locative au sein de la RIVP.

- **Bilan de l'activité du CCL en 2020**

V Blin-Denis rappelle les objectifs qui avaient été fixés pour la période 2020 et 2021 et présente une synthèse des actions menées en matière de concertation locative: malgré le contexte sanitaire :

- le CCL a été réuni à 4 reprises avec des échanges essentiellement axés sur les mesures prises par la RIVP en faveur des locataires fragilisés ,
- les groupes de travail thématiques se sont poursuivis
- Les marchés à renouveler l'ont été : marchés 3D, punaises de lit, robinetterie
- Les contrôles de charges ont pu se réaliser

- **Point sur les groupes de travail à réunir en 2021**

En 2021, voici les sujets qui seront abordés :

- Suivi de la charte réhabilitation
- Déploiement de la plateforme collaborative fournisseurs
- Groupes de travail thématiques :
 - Mise en œuvre de la CALEOL, volet occupation
 - Programmation Consultation
 - Evolution de l'extranet Locataires
 - Marché ascenseurs
 - Marché portes palières

- Subvention annuelle 2021 versée aux organisations

Pour l'année 2021, la subvention allouée s'élève à 170K€ et elle sera répartie comme suit entre les organisations:

	Résultat élections 2018	subvention 2021
SLC-CSF	45,87%	78 121 €
CNL 75	15,72%	26 773 €
DAL	11,59%	19 739 €
CLCV 75	12,40%	21 119 €
AFOC 75	8,62%	14 681 €
CGL	5,80%	9 874 €

- Planning des réunions 2021

Les réunions se tiendront aux dates suivantes :

- Mardi 9 février 2021 à 9h30 au siège de la RIVP (semaine 7)
- Mardi 25 mai 2021 à 9h30 au siège de la RIVP (semaine 20)
- Mardi 14 septembre 2021 à 9H30 au siège de la RIVP (semaine 38)
- Mardi 23 novembre 2021 à 9H30 au siège de la RIVP (semaine 48)

Questions diverses

- Réponses aux demandes formulées par la CLCV

- ✓ 3^e ligne de quittance et travaux Plan climat

La 3^e ligne de quittance est mise en place dans le mois qui suit la réalisation des travaux d'énergie.

Pour la CLCV, il faudrait au moins une saison de chauffe pour savoir si la 3^e ligne est justifiée.

La RIVP précise que pour les immeubles en chauffage individuel, on réclame les factures à un panel de locataires.

- ✓ Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE actuels sont expirés. La RIVP reste dans l'attente de la parution du décret qui fixera la nouvelle méthode de calcul. La campagne de renouvellement est donc suspendue.

- ✓ Contrat prestataires –entretien des immeubles

La diffusion des fiches de synthèse et des cahiers des charges des marchés aux associations locales de locataires peut se faire directement par voie électronique ou sur consultation. Un rappel a été fait aux équipes

- ✓ 5G – obtention de la liste des immeubles

La 5G recouvre différents types d'ondes et correspond à deux gammes de fréquences :

- La gamme déjà utilisée par les générations précédentes (1G à 4G)

Pour cette gamme, la 5G repose sur les mêmes antennes que celles existants avec des émissions similaires et les opérateurs doivent transmettre un dossier d'information à la Ville de Paris qui fait une information aux Mairies d'arrondissement

- La gamme autour de 3,5 GHz

Cette gamme correspond à de nouvelles installations et de nouvelles fréquences d'émission : aucun accord ne sera donné aux opérateurs tant que la charte parisienne n'aura pas été renégociée. Seules des réservations sont aujourd'hui autorisées par la CCTM.

Aujourd'hui, la RIVP dispose d'antennes similaires à la 4G.

La CLCV demande la liste des immeubles avec installation d'une antenne 4G : concernant la charte, même si elle n'est pas signée, il semblerait que des antennes soient déjà installées (peut-être pas à la RIVP)

- o Réponse aux demandes formulées par le DAL
 - ✓ Programme de réhabilitation 2021/2022 : point reporté au prochain CCL

M. Contat précise que le montant des investissements sur les aspects patrimoniaux est maintenu. Pour le DAL, sur les opérations plan climat, insatisfaction grandissante sur les chantiers : il faut mener une réflexion sur la manière d'intervenir compte tenu du mécontentement sur le fonctionnement actuel. Il est demandé que soit rappelé les critères de choix en matière de réhabilitation.

- ✓ Mesures pour lutter contre la vétusté

Le projet Coup de pouce s'inscrit pleinement dans ce thème.

- ✓ Point sur l'évolution des dégâts des eaux, fuites

Point reporté au prochain CCL

- ✓ Point sur les logements loués à des associations d'insertion

283 logements sont loués par la RIVP à des associations via un dispositif d'intermédiation locative ou à un centre maternel.

- o Point d'information sur le « pack pouvoir d'achat » (CNL 75)

La RIVP précise le pack pouvoir d'achat, qui regroupe également Paris Habitat et Elogie-Siemp, repose sur 3 volets

- 1) volet éco : baisse des charges énergétiques => mise en œuvre d'achats groupés pour l'énergie (sous 12 mois)
- 2) volet numérique : faciliter l'accès au numérique => mise en œuvre d'une offre triple play sociale ouverte à tous les locataires des 3 bailleurs (sous 12 mois)
- 3) volet alimentaire : faciliter l'accès à une alimentation durable => déploiement de l'offre d'épicerie solidaire avec VRAC dans de nouveaux secteurs (dans le 20^{ème} Lagny Davout et Python Duvernois en 2021 puis dans la 19^{ème} sur Mac do en 2022) (sous 24 mois)

Prochain CCL : 25 MAI 2021