

## **COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 22 NOVEMBRE 2011**

### **PRESENTS**

Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert

Confédération Nationale du logement : Oualid Akkari, Martine Declerc, Michel Chevallier

Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi

Consommation Logement et Cadre de Vie : Bruno Tourame, Martine Depuy, Georgette Scoury,

Association Force Ouvrière Consommateurs : Durdica Topolcanji

Droit au Logement : Safiatou Fadiga

RIVP : Serge Contat, Tassadit Cadiou, Olivier Perret, Christophe Gerbenne, Virginie Blin-Denis  
Isabelle Jegou, Claire Simon, Didier Goupil, Anabelle Joly

### **EXCUSE**

Association Force Ouvrière Consommateurs : Rahma Ghiatou

### **DIFFUSION :**

tous les participants + présidents d'amicales et associations de locataires RIVP

### **Approbation du compte rendu de la réunion du 20 septembre 2011**

Il est distribué en séance une version modifiée du compte-rendu reprenant une partie des commentaires formulés par le SLC. La RIVP s'engage à adresser les prochains projets dans une version qui puisse permettre aux associations d'apporter des correctifs aux documents.

La CLCV regrette que les pièces jointes n'aient pas été communiquées avec l'ordre du jour, ainsi que le prévoit le PCL.

Le compte rendu de la réunion du 20 septembre 2011 est approuvé par le Conseil, mais des précisions sont néanmoins apportées sur certains points :

- les représentants des locataires demandent qu'un retour soit réalisé par la RIVP sur les actions engagées vis à vis d'EDF afin de pouvoir disposer des consommations sur les groupes en chauffage électrique individuel. Mme Simon confirme que la démarche a déjà été entreprise, mais que ces données sont difficiles à obtenir.
- A la demande de la CNL, la RIVP s'engage à retransmettre le mail de réponse adressé aux Membres du CCL le 28 octobre 2011, relatif à la position de la RIVP sur le déploiement des antennes relais suite à la suspension de la charte de la ville de Paris sur la téléphonie mobile, puisqu'il semblerait que certains membres ne l'aient pas reçu.
- Concernant les enquêtes ressources 2012, la CNL indique que l'Info RIVP présentée lors du CCL du 20 septembre 2011 aurait généré des inquiétudes auprès des locataires. Pour la RIVP, la seule spécificité du contenu de ce document par rapport aux années précédentes est le lancement conjoint des enquêtes SLS et OPS 2012 et aucun retour dans ce sens n'a été signalé. La CNL demande que ces documents soient systématiquement présentés aux locataires en amont, ce qui est accepté.

Parmi les commentaires proposés par le SLC et non retenus par la RIVP, on retrouve la question de la diffusion aux représentants des locataires des pièces des marchés, notamment de travaux, passés par la RIVP. M. Contat confirme qu'il ne souhaite pas s'engager sur ce point.

Pour le SLC, ces éléments doivent être communiqués aux associations car ces marchés ont une incidence soit sur la vie quotidienne, soit sur la quittance des locataires, et qu'il ne s'agit en rien de se substituer à la RIVP.

M. Contat rappelle que contrairement aux organismes d'Hlm, les statuts des SEM ne permettent pas aux représentants des locataires de siéger au sein des CAO. Il précise que les marchés passés par la RIVP portant sur les charges récupérables sont tenus à la disposition des locataires, lors des contrôles annuels.

Il est par ailleurs répondu à la CLCV que les contrats sont recensés au siège et qu'il est possible de les consulter sur demande. Une réponse précise sur la fourniture des pièces de marché est attendue par le CCL.

## **Bilan de l'enquête sous occupation**

Les principales caractéristiques de ce bilan sont présentées en séance :

- En termes de locataires concernés par le dispositif :
  - o 1736 locataires destinataires du courrier et tenus informés du dispositif et des aides à la mobilité proposées par la RIVP
  - o 58 % des locataires étaient âgés de + de 65 ans (donc protégés par la loi)
  - o 46 % des locataires étaient logés dans le parc ex ILM 28
  - o 45% des locataires concernés occupaient un F5 et +
- Les résultats (au 1<sup>er</sup> novembre 2011)
  - o Faible de taux de réponse = 27%
  - o Taux de refus élevé = 85% des locataires ayant répondu
  - o 68 locataires intéressés par un changement de logement pour plus petit
  - o 2 propositions de logements formulées et 1 bail signé

Peu de locataires se sont déclarés intéressés par la démarche engagées par la RIVP. Les principaux enseignements de cette enquête révèlent que les locataires intéressés pour réduire la taille de leur logement étaient déjà identifiés par la RIVP et que l'exception liée à l'âge du locataire prévue par les textes permet de protéger la tranche de population la plus concernée par la sous occupation. La finalité de la RIVP reste de faire évoluer le bilan pour atteindre de meilleurs résultats et poursuivre les efforts engagés par les services attributions vis-à-vis des locataires intéressés.

La RIVP tient à préciser la complexité du traitement des dossiers d'échange de logements (impact de la faible rotation sur les délais de formulation des propositions, niveau d'exigence des locataires particulièrement élevé concernant le logement proposé...). Un rôle de modérateur des représentants des locataires est attendu vis-à-vis des locataires pour leur faire prendre conscience de nos contraintes.

Il est rappelé que tous les logements libérés ne peuvent être proposés à un échange compte tenu du jeu des droits de réservation et que les échanges restent difficiles à réaliser sur le contingent préfectoral (où la priorité des attributions est destinée aux relogements DALO) et lorsque le logement est réservé par une collecteur 1%. Pour rappel, l'objectif de la RIVP est d'atteindre un objectif annuel d'échange équivalent à 20% des attributions sur le contingent Ville de Paris.

Le SLC fait remarquer que l'état des logements repris est parfois un frein à l'acceptation de l'échange par le locataire. La RIVP confirme que les travaux réalisés dans les logements proposés à un échange sont similaires à ceux effectués pour les attributions (mise en conformité + embellissement si nécessaire)

M. Contat informe le Conseil de la mise en œuvre en 2012 du dispositif prévu par l'art L 442-3-3 du CCH instaurant la perte du droit au maintien dans les lieux des locataires dont les ressources dépassent de + de 200% les plafonds de ressources pendant deux années consécutives.

La CNL fait remarquer qu'il s'agit de cas isolés et que ce dispositif conduit à exclure du parc les locataires qui font la mixité sociale sur les groupes. Il est confirmé qu'aucune proposition de relogement ne sera proposée aux locataires concernés, puisque la réglementation ne le prévoit pas. La CLCV et le DAL considèrent que ces locataires n'ont pas vocation à être maintenus dans le parc conventionné.

Il est également répondu à la CNL que la gestion des demandes d'échange est de la compétence de chaque agence, en lien avec les services attributions localisés en direction territoriale.

Pour conclure, il est annoncé qu'un mode d'emploi des échanges sera présenté lors d'un prochain CCL.

### **Individualisation des compteurs d'eau**

Comme convenu, une réunion thématique de préparation s'est tenue avec les représentants des locataires le 10 novembre 2011. Malgré la diffusion de la présentation par mail, les représentants des locataires regrettent qu'aucun compte rendu ne leur ait été adressé.

Pour rappel, l'option prise par la RIVP consiste à prendre en charge les travaux d'installation des compteurs individuels, mais la possibilité offerte par la loi SRU d'opter pour une individualisation des contrats de fourniture d'eau n'est pas retenue. En conséquence, les locataires n'auront pas à supporter le coût des travaux susvisés, mais la RIVP continuera à

répercuter sur leurs charges le montant des frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs individuels.

Mme Simon détaille les deux étapes de ce projet:

- une première phase, portant sur le patrimoine non équipé de compteurs individuels d'Eau Froide (et en priorité les groupes non équipés de compteurs individuels d'EC) et sur les sites multi groupes
- une seconde phase concernant le patrimoine déjà équipé, avec le remplacement des compteurs à relève manuelle en place par des compteurs radio (ou télé) relevés.

Lors de la réunion préparatoire, les échanges ont principalement porté sur les points suivants :

- Quel type de compteur individuel installer, télé relevé et radio relevé? Pour des questions de coût, les locataires sont favorables aux compteurs à radio-relevés, car le modèle retenu est compatible avec le télé relevé;
- Installation ou pas de compteurs individuels dans les parties communes pour permettre la détection des fuites : solution non souhaitée par la CNL, compte tenu du surcoût engendré pour les locataires.

Une nouvelle option est également présentée en séance suite aux échanges menés entre la RIVP et Eaux de Paris sur la fourniture et la pose de kits « économiseurs d'eau ». S'agissant de l'expérimentation déjà lancée avec Paris Habitat, les représentants de la CNL et du SLC précisent qu'elle est limitée à 15 000 logements et qu'il est trop tôt pour en dresser un premier bilan.

La CLCV précise également qu'un projet de Charte de l'eau des bailleurs sociaux est en préparation sous l'égide de la mairie de Paris. La RIVP est partie prenante de la rédaction de cette charte.

Pour le SLC, la priorité reste l'installation des compteurs d'eau chaude et le traitement des multi-groupes (c'est-à-dire quand un compteur général alimente plusieurs groupes). Dans un souci de maîtrise des charges supportées par les locataires, il demande que le type de compteur retenu soit le compteur Radio Relevé (ce d'autant que la RIVP a retenu une solution qui permet l'évolution vers le télé relevé est possible. Le SLC précise par ailleurs, que le problème de fuite invoqué pour favoriser la pose de compteurs télé-relevés dépend plus d'un contrat d'entretien robinetterie que du contrat de pose des compteurs individuels.

La CLCV demande si la RIVP souhaite généraliser ou pas les contrats robinetterie sur les groupes. Mme Simon confirme que ce point fera l'objet d'une réflexion en 2012. Pour M. Contat, ce type de contrat sera généralisé s'il est démontré qu'il permet de faire des économies et donc de minorer la facture du locataire.

La CNL est défavorable à l'option télé relevé dont il conteste le côté intrusif. Pour la RIVP, la protection contre les éventuelles atteintes à la vie privée des locataires se garantit dans le cahier des charges des exploitations de données (type de données et fréquence de transmission).

La CLCV demande si l'impact financier pour les locataires a été estimé. Pour les groupes sans compteurs, l'impact sera le prix de la location du compteur. Pour les groupes équipés de compteurs, les prix existants sont très variables, et souvent assez proches des prix des futurs compteurs. Dans tous les cas, il devrait y avoir une baisse de la consommation d'eau (5 à 10% constatés chez les bailleurs qui ont fait la démarche)



Concernant les surcoûts éventuels de ce projet sur la quittance des locataires, la CNL rappelle que la loi SRU oblige les bailleurs à mener ce chantier, dans un souci d'équité entre les locataires.

D'une manière plus générale que l'installation de compteurs d'eau individuels, la CLCV souhaiterait connaître les actions menées par la RIVP en matière d'économie d'eau. Par ex : WC à double poussoir 3/6L ; mitigeurs au lieu de mélangeurs ; douche ou sabot au lieu d'une baignoire standard ; mousseurs limitateurs de débit sur évier, douche ou lavabo ; récupération d'eau de pluie, etc...

Le SLC rappelle qu'en 2009, lors des premières discussions sur ce marché, le projet de CCTP avait été communiqué au groupe de travail sur les compteurs d'eau, et s'étonne que cette fois cette communication n'ait pas eu lieu. Il demande donc, et comme la RIVP l'a déjà pratiqué sur d'autres marchés que le cahier des charges de ce marché leur soit communiqué afin de pouvoir participer pleinement à la concertation sur ce sujet. La RIVP refuse cette demande pour les motifs déjà évoqués en préambule, et parce qu'il n'est juridiquement pas possible de communiquer des pièces de marchés à des tiers avant la publication du marché. Le SLC demande que la RIVP apporte une réponse argumentée aux locataires sur le fondement juridique évoqué. Il est rappelé que la demande porte bien sur les projets et non les documents définitifs qui feront l'objet de l'Appel d'Offre.

En complément, il est rappelé que les critères de choix des prestataires en interne sont les suivants :

- le prix constitue entre 50 à 80% du critère
- la valeur technique entre 20 et 50%.

Pour conclure, il est acté en séance les choix suivants dans le marché:

- lancement de deux marchés distincts en vue d'équiper prioritairement les immeubles dépourvus de compteurs
- retenir des compteurs en Radio relevé, avec solution réversible vers du télé relevé
- le coût supporté par le locataire doit être équivalent à ceux qui ont déjà des compteurs
- l'installation de compteurs dans les parties communes se décidera au cas par cas puisque le prix du compteur sera dans le BPU

Le planning est le suivant :

- Appel d'offre (1<sup>er</sup> tranche) : février 2012
- Attribution : avril/ mai 2012
- Déploiement : un an à compter de mai 2012
  
- Appel d'offre (2<sup>ème</sup> marché) : début 2013
- Attribution : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013
- Déploiement : deux ans à compter de juin 2013

Une information sera réalisée auprès des locataires concernés sur les modalités pratiques de ce déploiement, les incidences éventuelles en termes de coût ainsi que les actions de sensibilisation qui pourraient être menées pour accompagner le projet.

## **Présentation du projet de travaux sur les ILM 28**

Mme Joly, chef de projet ILM 28 informe le conseil du lancement d'une mission confiée au cabinet HTC afin d'établir un état des lieux, escalier par escalier, des 27 groupes d'immeubles constituant le parc HLM 28 (soit 7 986 logements au total). La présentation de cette mission est jointe au dossier remis aux membres du CCL.

Au-delà de ce diagnostic, la mission va également permettre de :

- définir les besoins de travaux afin de mettre ce patrimoine en conformité et améliorer sa performance.
- fournir à la RIVP un outil d'aide à la décision pour arbitrer et hiérarchiser les interventions et construire un programme de travaux.

Il n'entre pas dans la mission du prestataire de visiter l'intégralité des logements sur ces sites, toutefois 2 à 4 logements maximum par groupe pourront être sondés.

La CNL s'interroge sur le partenariat avec les associations de locataires et demande si le financement de ces travaux sera supporté par les locataires. Mme Joly confirme que toutes les amicales présentes sur ces sites seront rencontrées par la RIVP afin de connaître leurs attentes. S'agissant du financement de ce projet doté d'une enveloppe de 90 millions d'Euros sur 10 ans, il sera intégralement assumé par la RIVP.

Le SLC demande si les travaux déjà annoncés aux locataires de certains groupes seront réintégrés dans le programme de travaux. Pour la RIVP, la mission d'HTC devrait forcément mettre en évidence et confirmer la nécessité de mener les travaux déjà identifiés. Par contre, il ne s'agit pas d'un critère prioritaire dont il sera tenu compte lors des arbitrages et de la hiérarchisation des interventions.

## **Contribution des associations de locataires au journal interne RIVP**

Lors des réunions des 1<sup>er</sup> février et 20 septembre 2011, il a été évoqué avec les associations de locataires membres du CCL la création d'une rubrique dédiée « à l'expression des associations » dans les ECHOS de la RIVP. Pour rappel, ce journal interne est publié deux fois par an, en mars et en octobre.

Le détail de la proposition soumise par la RIVP aux membres du CCL est la suivante :

- Mise à disposition des 6 associations membres du CCL de la 3<sup>ème</sup> de couverture de chaque numéro
- Séparation de la page dédiée en 3 colonnes pour permettre à 3 associations de proposer un article, par numéro
- 1 500 signes par colonne accordés à chaque association
- Transmission des articles à la RIVP 6 semaines avant la parution du journal
- Première contribution attendue pour le numéro d'octobre 2012 compte tenu de la période de réserve liée aux élections.

Un projet de charte de déontologie est également diffusé en séance aux membres du CCL, pour avis.

Les associations présentes rejettent le contenu de la proposition faite par la RIVP, notamment la mise à leur disposition d'une seule page, considérant que cela ne leur permet de s'exprimer qu'une seule fois par an. La RIVP précise qu'il n'est pas possible de rajouter de pages supplémentaires au journal interne.

En l'absence de consensus sur les modalités de cette contribution, aucune décision n'est prise et ce point sera rediscuté en 2012, si les associations de locataires membres du CCL le souhaitent.

### Charges gardiens

La RIVP s'était engagée à fournir plusieurs réponses à des questions formulées par la CNL et le SLC sur la récupération ou pas de certaines dépenses liées au salaire des gardiens.

Après étude par le service RH de ces demandes, Mme CADIOU présente au conseil les arbitrages qui ont été pris, lesquels constituent une stricte application du décret de décembre 2008 sur les rubriques de salaire qualifiées de non récupérables, et qui sont exposés ci-dessous.

Nature de la dépense	Récupérable	Non récupérable
Taxe sur la prévoyance	X	
Cotisations employeur à la mutuelle DEXIA Maladie		X
Cotisation employeur au régime de prévoyance décès invalidité	X	
Forfait social	X	
Cotisation abondement de l'employeur au PEE		X
Cotisation employeur à la retraite supplémentaire	X à compter du 1/1/2011	
Avantages en nature pendant la période de congés des gardiens		X à compter du 1/1/2011

Des OD viendront, le cas échéant, rectifier les sommes à rembourser aux locataires lors des régularisations des charges de l'exercice 2011.

Le SLC précise que si la prévoyance est récupérée auprès des locataires, les remboursements versés par l'organisme de prévoyance doivent être déduites des charges. La RIVP confirme cette déduction et précise que si elle ne peut être faite informatiquement, une OD manuelle sera réalisée.

Enfin, la RIVP précise que les accords arrêtés avec les représentants des locataires ne sont pas remis en cause.

### Question diverse : Présentation dépliant sur les troubles de voisinage

Un dépliant sur le Mieux vivre ensemble est remis en séance et sera mis à disposition des gardiens RIVP pour être déployé courant novembre.

Les représentants des locataires et la RIVP partagent la même analyse d'une montée de l'intolérance sur les sites et d'une recrudescence des troubles de voisinage.

Il est également indiqué qu'une campagne de communication inter bailleur (RIVP, PARIS HABITAT, SGIM, SIEMP) vient d'être lancée sur ce thème afin de sensibiliser les locataires aux bienfaits d'un comportement responsable et respectueux dans leur immeuble.

Déclinée en 3 thèmes (les dégradations, le bruit et la propreté), elle touchera au total plus de 230 000 foyers parisiens et se déroulera entre décembre 2011 et juin 2012.

### Prochain Conseil de Concertation Locative

Mardi 7 février 2012 à 9 h 30 à la direction territoriale Sud Place d'Italie 75013 PARIS