



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 4 JUIN 2013

PRESENTS

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Marie-José Mallet, Oualid Akkari
Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi
Consommation Logement et Cadre de Vie : Bruno Tourame, Georgette Scoury, Ghislain Malandin
Association Force Ouvrière Consommateurs : Rahma Ghiatou, Durdica Topolcanji
Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert
Droit au Logement : Safiatou Fadiga

RIVP : Serge Contat, Tassadit Cadiou, Olivier Perret, Christophe Gerbenne, Virginie Blin-Denis, Claire Simon, Valérie Servant, Laurent Fendelert

DIFFUSION :

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

Avant d'aborder l'ordre du jour, M. Contat informe le Conseil :

- de la présence de deux représentants du CE RIVP, Mme Servant et M. Fendelert, aux réunions du CCL ;
- de l'arrivée de Mme Christine Nassiet-David comme directrice de la gérance à compter du 1^{er} juillet 2013, en remplacement de Caroline Grandjean ;
- que le 1^{er} acompte de la subvention 2013 a bien été versé puisque les 6 associations siégeant au CCL ont fourni leur bilan d'activité 2012 ;
- que le numéro des Echos de la RIVP consacré aux associations de locataires pour leur permettre de mieux faire connaître leur action et ainsi optimiser le taux de participation aux prochaines élections des locataires va être différé au second semestre 2014, compte tenu de la période de réserve liées aux élections municipales. Sur le contenu des articles, il est précisé que la contribution doit permettre de présenter l'action menée par chaque association en faveur des locataires RIVP et ne

pas se réduire à une présentation de l'association qui serait alors perçue comme une profession de foi. Ce numéro spécial vise à faire reconnaître le rôle actif des associations sur le parc RIVP, dans le respect du principe de neutralité.

- Concernant la diffusion des comptes-rendus des réunions du CCL, il est rappelé qu'ils sont mis en ligne sur le site internet au fur et à mesure de leur validation afin que toutes les associations locales, affiliées comme non affiliées, mais aussi tous les locataires puissent les consulter. La RIVP se charge d'une diffusion directe aux présidents d'associations locales, une fois par an. Cette diffusion a été faite pour les 3 Procès verbaux de l'année 2012 par mail du 28 février 2013. Un mode opératoire sera fourni aux associations pour rappeler les modalités de diffusion. Une information sera faite pour le prochain numéro des Echos de la RIVP

Approbation du compte rendu de la réunion du 12 février 2013

Le procès verbal est validé. Il intègre les commentaires adressés par la CLCV et le SLC.

Dossiers Gestion locative :

- **Information sur le conventionnement PLS et PLUS de 1 050 logements**

Mme Blin-Denis présente le déroulé de l'enquête sociale en cours de réalisation auprès des 1050 locataires qui se répartissent sur 18 groupes parisiens. Le questionnaire a été adressé aux locataires très rapidement après la signature des conventions APL afin que les locataires puissent y répondre avant le début de la période estivale. Il est indiqué que les amicales de locataires présentes sur les sites concernés ont été informées du conventionnement de leur immeuble, préalablement à l'envoi du courrier d'information aux locataires.

La CNL soulève le problème du refus de la RIVP de diffuser les conventions APL directement aux locataires. La consigne donnée aux équipes est de tenir une copie de ce document à la disposition des locataires à la loge (ou au siège de la DT pour les groupes sans gardien). Les présidents d'associations de locataires ont été systématiquement destinataires d'une copie de la convention APL concernant leur immeuble.

M. Contat rappelle que le conventionnement permet de garantir durablement la vocation sociale des logements et admet que le calendrier des conventionnements est extrêmement serré compte tenu de la contrainte réglementaire imposant d'appliquer les nouveaux loyers au plus tard le 4ème mois suivant la date de signature de la convention APL (art 9 bis). Pour 2014-2015, il est précisé qu'aucune décision n'a été prise sur la poursuite des conventionnements en masse de groupes non conventionnés

Le SLC-CSF fait remarquer que le conventionnement est complexe pour les locataires, et demande lorsqu'il existe sur le groupe une association de locataires, que le Président de cette association reçoive la convention et ses annexes. La RIVP donne son accord pour cette transmission aux Présidents d'associations de locataires.

La CNL demande la position de la RIVP sur le traitement des cas d'occupation anormale des logements mis en évidence à l'occasion des enquêtes sociales : il est indiqué que la RIVP a toujours fait preuve de fermeté sur les cas de substitution mais que chaque dossier sera traité au cas par cas. Pour les dossiers identifiés, l'envoi d'un bail conventionné sera bloqué

tant que la situation ne sera pas clarifiée. Par ailleurs, il est précisé que les montants de travaux figurant sur les conventions APL ne correspondent pas à des travaux de réhabilitation des immeubles.

M. Contat détaille les critères retenus pour conventionner un immeuble en PLS ou en PLUS :

- PLUS : arrondissement ou quartier déficitaire en logements sociaux
- PLS : arrondissement où le taux de logements sociaux est respecté

Concernant le SLS, il est rappelé que les locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources ne seront pas facturés d'un surloyer mais que leur loyer pourra être réévalué à compter de 2016, au titre de l'art 17C de la loi 89.

Il est confirmé à la CLCV que le décompte de SU et le DPE ne seront pas fournis lors de l'envoi, s'agissant de baux adressés à des locataires déjà en place. Ils seront transmis aux locataires qui en feront la demande auprès de leur agence.

Mme SIMON répond à l'AFOC 75 que la RIVP ne se base pas seulement sur les DPE pour déterminer les choix d'investissement sur un groupe mais que ce diagnostic est complété par une étude thermique (pour les réhabilitations) et par une analyse des consommations énergétiques réelles.

Bilan des attributions de logement et des mutations réalisées en 2012

Mme Blin-Denis présente les statistiques 2012, à savoir :

- Taux de rotation = 4,20%
- 2 935 dossiers examinés par les 3 CAL RIVP
- 2 606 dossiers acceptés et 165 dossiers refusés
- 98 désistements de locataires après passage en CAL
- 2 708 baux signés
- 1 127 propositions de mutations mais seulement 365 réalisées : en baisse par rapport à 2011 et traduit la tension existant sur les échanges de logements.

M. Contat précise qu'il ne faut pas accorder d'avantage excessif aux locataires déjà logés dans le parc social. Dans le contexte actuel, il convient de se concentrer sur les cas prioritaires.

Concernant les mutations réalisées pour impayés, il est constaté que le locataire accepte plus facilement une mutation quand la procédure est déjà très avancée. Le CCL demande qu'un bilan du comité de prévention des expulsions leur soit présenté lors d'une prochaine réunion.

Pour le SLC-CSF, un travail spécifique doit être mené par la RIVP pour les demandes justifiées par une situation de handicap. M. Perret précise que le comité handicap traite de ces dossiers et qu'au final peu de locataires n'ont jamais eu de proposition, alors que le taux de refus reste extrêmement élevé.

M. Contat informe le CCL qu'une campagne, sur la base du volontariat, devrait être lancée fin 2013 pour tenter d'améliorer le nombre de libération de logements sous-occupés. Les locataires âgés de + de 65 ans intéressés seront reçus pour étudier leurs souhaits.

Dossiers techniques :

- **Présentation du marché Entretien courant**

Mme Simon présente le périmètre de ce nouveau marché, limité aux corps d'état suivants : électricité, plomberie et menuiseries/vitrierie/serrurerie.

La CNL demande qu'un bilan chiffré des résultats soit réalisé en 2014. Les associations (CNL – SLC) s'inquiètent des conséquences en termes de réactivité (cf marché locaux vacant, OM/EM). Il est répondu qu'avec ce marché, il ne sera plus nécessaire de consulter 3 prestataires, ce qui va améliorer les délais d'intervention tout en maîtrisant les coûts.

La pratique actuelle de la RIVP n'étant pas conforme à la réglementation achat, il était impératif de s'y conformer. Il conviendra toutefois d'être attentif sur 2 aspects :

- Volet sous-traitance
- Procédure de marché par allotissement pour diversifier les prestataires + prévoir une clause de sortie adaptée

- **Compteurs d'eau : information sur le déploiement du marché et sur les groupes test**

Mme Simon présente la note jointe au dossier concernant l'avancement du projet qui va se déployer sur 2013 et 2014.

L'expérimentation sur les sites pilotes s'est bien déroulée tant sur le volet pose que pour la facturation au réel des locataires.

- Concernant le déploiement du marché, les représentants des locataires souhaitent :
Passage du prestataire espacé quelques jours
- éviter de passer le vendredi pour limiter le risque de fuite le week-end.

Un point global sera fait en fin d'année, à l'achèvement de la phase 1.

Le SLC-CSF demande la confirmation qu'il y aura bien, dans la phase 1, la pose de compteurs divisionnaires d'eau sur les « multi-groupes ». La RIVP confirme cette pose.

Enfin, Monsieur CONTAT précise que le choix fait par la RIVP doit se traduire par une économie, avec baisse des charges d'eau.

- **Information sur les diagnostics en cours sur la sécurité incendie et le projet de plan d'actions (demande de Mme Robert – CGL).**

Mme Simon présente les actions menées par la RIVP en termes de sécurité incendie sur le parc RIVP, en complément du déploiement du marché DAAF.

- Concernant les groupes de 4ème famille = 55 groupes (immeubles de plus de 10 étages) audités au cours du 1^{er} semestre 2013. Intégration des interventions à mener au plan de travaux de 2013/2014
- Concernant les groupes 3ème famille = audit à lancer - objet = vérification si immeuble à risque, notamment sur le volet désenfumage.
- Recensement de tous les contrats gérés par les agences et identification des prestations qui pourraient être regroupées pour une meilleure efficacité (en cours)

- **Marché DAAF : information sur le déploiement du marché**

Quelques informations sur le mode opératoire fixé pour les DAAF sont rappelées :

- 1^{er} affichage sur les halls pour s'inscrire
- Présence impérative du locataire au rendez vous
- Le prestataire fait signer l'attestation de pose au locataire
- 3 plages horaires mais pas le même jour

Le SLC-CSF demande des précisions sur le déploiement des DAAF (mode opératoire) et sur les consignes données à ISS. En effet, il précise que sur le terrain, il y a bien un affichage de réalisé mais que rien n'est prévu en cas d'absence du locataire dans la mesure où il doit signer le mandat.

Enfin, il demande à ce que les gardiens soient informés du mode opératoire.

La proposition de l'AFOC 75 de procéder à un nouveau message de sensibilisation des locataires à l'automne est retenue.

Le CCL demande que le mode opératoire soit reprecisé.

Questions diverses

- **Mise en œuvre de l'article L 442-3-1 du CCH concernant les logements sous occupés**

Ce point a été abordé à l'occasion du sujet sur les attributions. Il a vocation à être reprecisé lors d'une prochaine réunion.

- **Communication des grilles d'UV lors des contrôles de charges (Demande faite par Mme Mallet – CNL 75)**

M. Contat rappelle la volonté de la RIVP de se renforcer sur le sujet des charges et des modalités de réalisation des contrôles de charges, d'où la désignation d'un référent, M. Hervé Brunet qui a été affecté spécifiquement sur l'optimisation du process « maîtrise des charges ».

Concernant les grilles UV, la RIVP réaffirme sa volonté de transparence mais ce sujet n'est pas encore tranché en interne. Pour rappel, le taux moyen de récupération des charges a baissé à la RIVP et il est de 60%. La RIVP précise également, qu'elle est pour le maintien des gardiens sur les groupes.

Le SLC-CSF précise que la présentation du montant global du salaire n'est pas un élément suffisant et il est impératif de fournir la grille d'UV. De même, ils considèrent que jusqu'à présent les contrôles de charges ne posaient pas de problème, et que pour ce qui concerne l'intervention d'entreprises extérieures la RIVP, est dans l'obligation légale de justifier des dépenses en fournissant les contrats et des factures intelligibles.

En termes de calendrier, M. Contat souhaite que le groupe de travail ait rendu ses conclusions pour la fin 2013.

- **Enquête sur la présence de la RIVP sur les réseaux sociaux**

La RIVP va lancer une étude sur la pertinence d'être présente sur les réseaux sociaux. Les associations de locataires vont être contactées par le prestataire qui sera retenu pour mener cette enquête afin de connaître l'avis des locataires sur ce sujet.

Mme Declercq demande où en est le projet Voltalis qui a été expérimenté sur son immeuble.

Prochain Conseil de Concertation Locative

Mardi 15 octobre 2013 à 9h

