



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 11 JUIN 2025

PRESENTS :

SLC-CSF : Patricia Morin – Florent Ter Schiphorst – Alexandra Gigault – Geneviève Berard

CNL : Martine Declercq

DAL : Nicole Baudry – Gilles Papajak

AFOC : Claude Decaster – Claude Sopoglian

CGL : Agnès Pinard

RIVP : Christine Laconde – Tassadit Cadiou – Valérie Debord – Alexis Goursolas – Amélie Darley – Franck Charvet – Laurent Vuidel – Nathalie Marivoët – Simon Molesin – Laura Vassilev – Louis-Valère Marielle

ABSENTS :

CNL : Anne-Marie Gohet-Mays

CLCV: Patrice Déchamp – Christophe Sales – Jean-Louis Guerrero

AFOC : Rahma Ghatou - Françoise Hajnal

CGL : Aïda Maia

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ISIDOOR + WWW.RIVP.FR

Rappel de l'ordre du jour

1. Validation du procès-verbal de la réunion du 11 février 2025.
2. Retour d'expérience sur les livraisons neuves.
3. Feuille de route fournisseurs.
4. Contrôle de représentativité des associations non affiliées.
5. Organisation du forum des associations de locataires.
6. Rapport de gestion et comptes 2024 de la RIVP.
7. Points divers.

Le procès-verbal de la réunion du 11 février 2025 est approuvé.

Retour d'expérience sur les livraisons neuves – Laura Vassilev et Alexis Goursolas

Support de présentation : « 2.250611_démarche REX construction RIVP présentation CCL »

Le SLC-CSF partage la recommandation sur la pose des stores et des volets, qui est une demande ancienne. Le DAL s'étonne que cela ne soit pas systématique pour les logements neufs.

Certains des locataires interrogés habitent des immeubles livrés en 2018, dont les travaux ont commencé en 2013. A l'époque la pose de volets ou de stores n'étaient pas systématique. Encore aujourd'hui, sur certains projets, les architectes des bâtiments de France peuvent s'y opposer pour des raisons esthétiques.

Par ailleurs, la RIVP mène un travail de recherche avec le CSTB sur l'installation de brasseurs d'air, notamment pour les locataires les plus exposés aux vagues de chaleur. Une autre solution à l'étude pourrait être de faire circuler de l'eau froide dans les canalisations de chauffage pour refroidir les logements mais cela peut poser des problèmes techniques.

Le DAL interroge sur les raisons de construire des bâtiments qui ne sont pas de forme rectangulaire et donc plus complexes à aménager pour les locataires.

Cela est souvent dû à la forme de la parcelle, à une contrainte du bâti lorsqu'il s'agit d'une restructuration ou encore au projet architectural.

Il n'existe pas de surface minimale pour les chambres dans les constructions neuves, une chambre peut faire moins de 9 m².

Concernant les malfaçons, suite à la pose de douches à l'italienne, le SLC-CSF souhaiterait connaître le nombre de dossiers ouverts chaque année au titre de la dommage ouvrage et le DAL la liste des groupes en projet d'ici 2030.

Feuille de route fournisseurs – David Ferrand

Support de présentation : « 3.stratégie suivi des fournisseurs pour présentation CCL »

Le DAL demande qu'un bilan de la mise en œuvre de la charte fournisseurs soit réalisé à neuf ou douze mois. Il recommande également une implication de tous les maillons de la chaîne : les locataires, les gardiens et les RTS. Le DAL soulève le problème de la sous-traitance, dont la qualité d'intervention laisse à désirer, et la CNL demande que la RIVP met en cause en cas de problème.

En cas de difficultés avec un sous-traitant, la RIVP s'adresse au contractant, n'ayant pas de relation contractuelle avec le sous-traitant.

Le SLC-CSF a été informé de cas de malfaçons pour lesquelles le locataire n'a pas reçu de message de la RIVP demandant s'il était satisfait de l'intervention. De même, le représentant DAL indique avoir dû faire trois demandes pour obtenir le contrôle de la qualité des travaux réalisés chez lui.

La direction du patrimoine a récemment mis en place la plateforme fournisseurs qui permet de suivre les interventions des prestataires et aux locataires de signaler les interventions insatisfaisantes. Les locataires peuvent également signaler à leurs gardiens lorsqu'un prestataire n'apporte pas satisfaction. La RIVP ne peut pas contrôler l'ensemble des 50 000 interventions techniques annuelles, cela coûterait trop cher. Des contrôles aléatoires sont réalisés. la RIVP résilie le contrat d'un fournisseur sur huit.

Le SLC-CSF demande à ce que les membres du CCL soient systématiquement informés de la résiliation d'un prestataire dont le contrat est couvert par un accord collectif. Il questionne également la gestion des pénalités de retard pour les prestataires défaillants, dont les premières victimes sont les locataires.

La plupart des pénalités concernent les charges non récupérables. Pour l'entretien du chauffage et des ascenseurs, les pénalités sont trop basses pour être redistribuées aux locataires. De ce fait lorsque la RIVP indemnise les locataires pour une absence de service cela est décorrélée de la question des pénalités.

L'AFOC demande où en est le projet de création de régie, le SLC-CSF demande que le projet soit abordé en groupe de travail du CCL, notamment sur l'impact pour les charges locatives.

La RIVP a désigné un préfigurateur qui conduit le projet et recrute actuellement un chef d'équipe. La régie devrait être opérationnelle début 2026, sur une partie du périmètre de la direction territoriale Nord. Les interventions de la régie concerneront à 95% les charges non récupérables et l'objectif est que cela ne coûte pas plus cher ni pour les locataires ni pour la RIVP. Le projet sera présenté aux membres du CCL en fin d'année.

Contrôle de représentativité des associations non affiliées et organisation du forum des associations de locataires – Louis-Valère Marielle

Support de présentation : « 4_5.prés_CTL_représ_forum_réu_RAG »

Le DAL doute du constat selon lequel les présidents d'associations ne connaîtraient pas les dispositifs internes de la RIVP, comme le laisse entendre le sondage réalisé en avril-mai auprès des groupements et associations de locataires affiliées. Ils les connaissent mais préfèrent se mobiliser sur des combats à gagner, tels que le contrôle des régularisations de charges.

Selon le SLC-CSF, les associations ont tendance à ne s'intéresser aux dispositifs des bailleurs sociaux que lorsqu'ils en ont besoin ou qu'il y a une problématique spécifique qui concerne un ou plusieurs locataires.

La RIVP trouve important de rappeler ces informations de base sur ses dispositifs, afin que le maximum de représentants de locataires les ait en tête.

La RIVP prévoit de faire un numéro spécial des Echos sur la représentation des locataires, rappelant l'importance d'avoir des représentants dans une résidence et donnant la parole à des amicales.

Le DAL demande que le contrôle des charges soit abordé lors d'un groupe de travail du CCL pour clarifier le rôle des associations de locataires et faire preuve de pédagogie. La RIVP confirme qu'il s'agit d'un sujet prioritaire.

Rapport de Gestion et comptes 2024 – Caroline Maleplate

Support de présentation : « 6. Présentation Comptes rapport gestion »

Le DAL demande quel sera le taux de révision des loyers pour 2026, après les hausses élevées de ces dernières années et celles des coûts de l'énergie, notamment du CPCU.

Pour la RIVP, si le taux de révision des loyers n'est pas au niveau de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), c'est de l'argent irrémédiablement perdu pour les locataires car cela se traduira par moins d'entretien, moins de réhabilitation et moins de construction.

Le DAL déplore que, pour les groupes voués à être réhabilités ne soient pas suffisamment entretenus dans l'attente des travaux, qui peut s'avérer assez longue.

Les équipes de la RIVP ont comme consigne de continuer à entretenir ces immeubles, certains projets de réhabilitation pouvant effectivement mettre du temps à se concrétiser. Concernant l'exemple du groupe 4003, boulevard Mortier, dans le 20^e arrondissement, la RIVP est intervenue sur l'étanchéité des façades et contre la prolifération des souris.

Le SLC-CSF s'étonne que la RIVP n'ait expulsé que quatre locataires pour sous-location en 2024.

Ce chiffre n'est certes pas représentatif de l'ampleur du problème, les dossiers d'expulsions pour ce motif sont complexes à monter et le délai judiciaire assez long. La plupart des locataires condamnés rendent les clés du logement avant l'expulsion.

Divers

► Règles d'attributions des fausses typologies

La RIVP compte de nombreux « fausses typologies », telles qu'un « faux T4 » constitué de deux chambres et d'une double salle à manger (ou d'une chambre ouverte). Elles sont situées essentiellement dans « l'ancien domaine »¹. Lorsque ce type de logement est libéré, le réservataire fait des propositions de candidats et ces derniers visitent le logement avant la commission d'attribution.

¹ Il s'agit d'une trentaine de résidences « en brique rouge », construits dans les années 1920-1930, essentiellement sur les anciennes fortifications aux portes de Paris.

Les candidats n'osent pas toujours refuser ce type de logement, compte tenu des délais d'attente et du risque de voir leur demande gelée.

Pour le DAL, l'attribution de ce type de logement pénalise les familles qui s'agrandissent car elles ne pourront pas prétendre à un appartement plus grand.

Compte tenu du nombre de demandes de mutations et des situations très difficiles de nombreux locataires, ces familles ne seront pas prioritaires, que leur logement actuel soit considéré avec une chambre en plus ou en moins.

D'un point de vue technique, quand cela est possible, les agences de la RIVP peuvent faire poser une cloison pour fermer la chambre ou l'espace ouvert.

Prochain CCL le 11 septembre 2025 à 18h au 210 quai de Jemmapes.