



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 20 novembre 2018

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq

Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Laura Bonnefond, Serge Collin

Consommation Logement et Cadre de Vie : Doris Nicout

Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert

RIVP : Serge Contat, Tassadit Cadiou, Virginie Blin-Denis, Pierre Grange, Joelle Peyrot, Simon Molesin, Valérie Debord, Franck Charvet, Nathalie Marivoet

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Validation du procès verbal de la réunion du 11 septembre 2018

Le procès-verbal diffusé en séance est approuvé.

Adaptation de l'organisation de la direction de la gérance

La nouvelle organisation de la direction de la gérance est présentée : elle se structure désormais en 3 directions :

- La direction technique et développement durable, à laquelle a été rattachée l'agence Mise en exploitation car cette dernière était confrontée à des problèmes de travaux (notamment de mise en sécurité), plus que de gestion locative.
- La direction qualité et gestion locative, à laquelle a été rattachée le pôle Commerces et le pôle Exploitation locative (en charge de la facturation et de toutes les évolutions liées au système d'information)
- La direction des politiques sociales qui interviendra sur les difficultés et l'amélioration du cadre de vie, notamment sur les thématiques de tranquillité / sureté, l'adaptions du parc et l'accompagnement des locataires.

M. Contat précise que les politiques sociales sont un domaine à structurer et qu'il était nécessaire d'adapter l'organisation pour se renforcer. La présence sur le terrain des Directions territoriales, dotées de compétences plus larges, a également été renforcée. Il précise que les ratios de gestion restent équilibrés entre ces nouveaux besoins et le sérieux de la gestion de l'entreprise.

SLS 2019 : point sur la facturation aux locataires en loyer dérogatoire

V. Debord informe le conseil que lors de la campagne 2019, le SLS sera appliqué et facturé aux locataires en loyer dérogatoire, c'est-à-dire ceux qui dépassaient les plafonds de ressources ou n'avaient pas répondu à l'enquête sociale lors du conventionnement à l'APL de leur logement.

En effet, les changements réglementaires intervenus avec la LEC du 27 janvier 2017 justifient désormais la facturation d'un SLS aux locataires qui dépassent les seuils de déclenchement du SLS car l'exonération de SLS pendant 3 années prévue par la loi ne concerne que les locataires des immeubles dont la convention APL a été signée depuis le 28 janvier 2017. Cette non-application du

SLS a d'ailleurs été relevée comme une irrégularité dans le rapport rendu par l'ANCOLS courant 2018, faisant suite au contrôle intervenu fin 2017.

Le SLC CSF indique que de nombreux locataires RIVP, signataires de baux "secteur libre" ou PLI avant le conventionnement de leur immeuble, ont été profondément choqués par le courrier RIVP en date du 10 octobre 2018 leur annonçant l'application d'un surloyer SLS dès le 1er janvier 2019 au vu de l'évolution des dispositions législatives et du montant de leurs revenus.

En effet, au moment du conventionnement de leur immeuble, pour ces locataires dont les revenus dépassaient les plafonds de ressources des différentes catégories de conventionnement, la RIVP leur avait proposé un bail à « loyer dérogatoire » avec application d'un régime dérogatoire les excluant du champ d'application du SLS, conformément aux engagements de la Ville de Paris.

Le SLC CSF déplore la remise en cause de cette situation dérogatoire par la loi « Egalité Citoyenneté » (27 janvier 2017) et par le dernier contrôle effectué par l'ANCOLS courant 2018 qui a mis en demeure la RIVP d'appliquer le SLS aux locataires de ces baux.

Par ailleurs, le SLC-CSF déplore le manque d'anticipation avec lequel la RIVP a appliqué le SLS aux locataires de baux « à loyer dérogatoire ». En effet, outre l'absence d'information préalable de ces locataires, le SLC-CSF regrette l'application immédiate de cette mesure qui annihile toute possibilité pour les locataires concernés de se retourner alors que la loi Egalité et Citoyenneté prévoit la non application du SLS aux locataires de baux « en loyer dérogatoire » pendant un délai de 3 ans pour les nouveaux conventionnements.

Concernant le calcul du SLS, il est rappelé que l'application de barèmes plus favorables issus des CUS a été supprimée par la LEC et que depuis le SLS 2017 les barèmes modulés ne sont retenus que sur les immeubles situés sur un territoire avec un taux de logement social supérieur à la moyenne parisienne (suite à une étude APUR). Pour les immeubles non localisés sur ces zones, le SLS est calculé selon les barèmes nationaux, bien supérieurs.

Concernant les locataires en loyer dérogatoire, il est précisé que le taux de réponse habituel se situe entre 74% et 80%. Il est précisé qu'ils représentent 2 200 locataires pour cette enquête 2019 et que 1 500 locataires pourraient être assujettis au paiement d'un SLS, sur la base des informations fournies lors de l'enquête 2018.

Premiers retours sur la Bourse Echanger Habiter

V Blin-Denis précise que plus d'un mois après l'ouverture de la plateforme, 3% des locataires dont le logement est éligible à l'échange ont créé un compte (soit 5 038 locataires inscrits) et 4 dossiers sont en attente d'un passage en Commission d'attributions.

Pour la RIVP précisément, 1 179 locataires ont activé leur compte et 946 annonces ont été publiées. Logiquement, les logements proposés sont à l'image du parc RIVP : petites typologie (inférieure au F3) situées sur les 13/19 et 20^e.

L'activité autour de la bourse est réel puisque :

- 102 visites de logements RIVP étaient en cours
- 21 dossiers ont été instruits par le service des attributions de la RIVP :
 - o 3 été clos par les locataires en eux mêmes
 - o 5 ont été refusés par un des bailleurs (motif = sous occupation, non respect des plafonds de ressources)
 - o 5 dossiers sont en cours de pré instruction et 8 en cours d'instruction

A noter que sur les 21 dossiers étudiés, 8 locataires étaient déjà enregistrés comme demandeur d'échange.

Il est précisé que les logements de certains réservataires comme l'APHP ou la préfecture de police ont été exclus de la bourse. Les autres réservataires qui refuseront que leurs logements soient intégrés à la bourse seront supprimés de la base au fur et à mesure qu'ils se manifesteront auprès des bailleurs membres de la bourse.

Les prochaines étapes de déploiement de cette bourse seront :

- L'approbation des statuts du futur GIE par le CA de la RIVP
- L'intégration du parc de banlieue de la RIVP en mars/avril 2019

Bilan des deux années de Budget participatif

N. Marivoet rappelle que le budget participatif a été mis en place en 2014 par la ville de Paris et que depuis 2017, ce dispositif est devenu inter bailleur. Le projet, qui s'articule autour de 4 thématiques (le cadre de vie, la solidarité, le lien social et les micros aménagements), est détaillé dans le document joint au dossier, à savoir :

- Etalement sur une durée de 18 à 24 mois
- Aller vers les locataires avec :
 - o l'organisation d'une réunion d'information sur site pour mobiliser et faire émerger des idées, menées par un prestataire externe
 - o Un atelier de co-construction avec le prestataire, les associations et les locataires

Pour 2017, les 39 projets sélectionnés ont concerné 4 478 logements de la RIVP (répartis sur 10 résidences et 9 agences), pour un budget de 190k€ (soit 4 900€/logement).

Pour 2018, le nombre de résidences a diminué et 14 projets ont été retenus (1 717 logements au total) pour un cout total de 74k€ (soit un cout moyen évalué à 5 200€). A noter, que le taux de participation a progressé nettement en 2018, traduisant un investissement fort des habitants et le rôle du prestataire, appuyé par des services civiques.

Pour conclure, le budget participatif est une réussite et traduit une envie de co-construction de la part des locataires : 70% des projets 2018 ont été réalisés.

Renouvellement des marchés d'entretien et de maintenance

S. Molesin fait un rappel de tous les marchés d'entretien et de travaux passés par la RIVP en 2018: il en ressort que tous les marchés portant sur le quotidien des locataires ont été renouvelés (entretien ménager, espaces verts, marché 3D, traitement des punaises de lit...)

Depuis 2018, les fiches de synthèse de ces marchés sont diffusées aux associations. S'agissant de marchés de travaux, il est précisé que les accord-cadre mis en place pour réaliser le plan de travaux doivent permettre d'aller plus vite et faciliter le travail des RTS : consultation d'un panel d'entreprises pré sélectionnées.

Concernant le renforcement du suivi qualité des interventions, il a été développé :

- un outil de suivi des non conformités afin de renforcer le partage d'information entre le responsable du marché et l'utilisateur en DT
- des contrôles aléatoires par un prestataire externe sur les interventions d'entretien courant et de remise en état de logement.
- Un test « avis locataire » lancé pour connaître la satisfaction et vérifier la qualité des prestations sur le marché Robinetterie : bilan prévu début 2019.

En terme de fonctionnement des marchés, le SLC-CSF fait remarquer qu'auparavant, les responsables d'agences se sentaient à minimum responsables des contrats qu'ils passaient (exemple = espace vert) : Désormais, il est donné l'impression que cela ne les concerne plus même si des dysfonctionnements sont remontés par les locataires.

Il est rappelé que même si les marchés sont passés par la direction technique, ils sont ensuite déclinés en DT et que les RTS et les responsables d'agence sont chargés de faire remonter les non-conformités lorsque le résultat n'est pas satisfaisant (nombre de passage sur la tonte par exemple pour le marché espaces verts).

M. Contat rappelle que c'est l'évolution des règles de passation des marchés publics qui justifie le changement de pratique mais que les grandes orientations sont confirmées à savoir la présence de DT fortes, qui ne sont pas réduites à des simples tâches d'exécution.

Pour T. Cadiou, il ne faut pas faire de généralités : elle rappelle que les services du siège sont le back office des DT et que ces dernières ont en charge le déploiement sur le terrain. La direction de la gérance travaille au quotidien pour réaffirmer le rôle de l'ensemble de la ligne managériale.

En présence d'un nouveau marché, le SLC-CSF demande que la RIVP prenne contact avec les responsables locaux des associations de locataires. Mme Cadiou admet qu'il est parfois difficile de faire redescendre le travail de concertation au niveau local, sur les sites.

Concernant 2019, les marchés dont le renouvellement est planifié sont :

- Déploiement du marché d'interphonie et contrôle d'accès (1^{er} janvier 2019)
- Marché de curage sur certains immeubles
- Marché de fourniture d'électricité
- Relance du marché regroupement des chambres de bonnes et travaux sur les commerces

Questions diverses

- **Point d'information sur les élections des représentants des locataires**

V Blin-Denis rappelle que 6 listes ont été déposées pour les élections 2018, prévues le 4 décembre 2018 et que la commission des opérations électorales s'est déjà réunies à 2 reprises. Une vigilance est demandée à la RIVP concernant la société Paragon, le prestataire qui a été retenu, compte tenu du nombre élevé d'élections qu'il va devoir gérer sur une période restreinte.

- **Demande d'extension de la TEOM sur les parkings non conforme aux accords pris en CCL (demande CLCV)**

L'historique de ce dossier est rappelé aux membres du CCL, notamment que c'est le SLC-CSF qui a fait émerger ce sujet.

Le CCL a été saisi de ce dossier et un groupe de travail regroupant l'ensemble des organisations a été mis en place pour assurer le suivi des modifications à partir de l'exercice 2016 des bases de répartition ; le tout étant validé en CCL par l'ensemble des organisations. Or à ce jour, une association de locataire remet en question les engagements qui ont été pris en CCL concernant le traitement de ce dossier.

La RIVP indique qu'elle ne donnera pas une suite favorable à cette demande.

PROCHAIN CCL
MARDI 12 FEVRIER 2019