



## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 12 février 2019

### PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Marie-Catherine Marc  
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  
AFOC 75 : Rahma Ghatou  
DAL : Anne-Marie Vafiades, Céline Delprat, Guillaume Martinage

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

### Validation du procès-verbal de la réunion du 20 novembre 2018

---

Le procès-verbal diffusé en séance intègre les demandes de modifications proposées par le SLC-CSF. Il est approuvé en séance.

### Concertation locative

---

- Retour sur les résultats des élections des locataires 2018

M. Contat rappelle les résultats des élections des représentants des locataires qui se sont déroulées en décembre 2018.

Ont été désignés pour représenter les locataires au Conseil d'administration de la RIVP :

- M. Pierre Spinat – SLC-CSF
- Mme Marie-Catherine Marc – CNL 75
- Mme Doris Nicout – CLCV

Il est rappelé que le taux de participation a progressé par rapport à 2014 et s'élève à 22,69%. 18,65% des locataires ont voté par internet.

- Lancement de la préparation du Plan de concertation locative (PCL) 2019-2023

Dans le prolongement des élections, l'élaboration du nouveau PCL de la RIVP doit s'engager.

Il est validé que conformément à l'article 44 bis issu de la loi Egalité et Citoyenneté, la RIVP va écrire aux instances nationales des associations de locataires présentes sur le parc de la RIVP afin qu'elles désignent deux personnes maximum pour participer aux discussions sur l'élaboration dudit plan, en plus des 3 représentants des locataires qui siègent au CA de la RIVP. Il est acté en séance qu'il sera demandé aux associations qu'au moins un locataire RIVP figure parmi les représentants.

La première réunion de travail est fixée au mardi 25 mars 2019. L'objectif est de présenter un document validé au Conseil d'administration de mai ou juin 2019.

La nouvelle composition du CCL interviendra dans le prolongement de la signature du PCL, de sorte que les nouveaux membres du CCL puissent participer à la réunion de septembre 2019.

- Subvention 2019 versée aux associations : modalités de versement

V. Blin-Denis rappelle que le nouvel article 44 bis prévoit que les moyens financiers versés afin de soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative doivent être au moins égaux à 2€ par logement du patrimoine concerné par le plan.

Pour 2019, il a été estimé que la subvention serait portée à 157 848€ sur la base des dispositions du PCL actuel. M. Contat rappelle que le montant moyen par logement est déjà supérieur à 2€ à la RIVP. Dans un souci de cohérence, il précise que le montant global de la contribution annuelle sera maintenu pour 2019 (après actualisation à l'IRL). Après actualisation des données patrimoniales, la subvention sera portée 172 280 euros sur la base des dispositions du PCL actuel, pour l'année 2019.

Il est aussi précisé que suite à plusieurs pertes de chèque constatées en 2018, il sera possible de procéder au versement de la subvention par virement : les associations de locataires devront se positionner sur ce point auprès de V. Blin-Denis.

## Résultats de l'enquête SLS 2019

---

Une note précisant le mode de calcul du SLS est jointe au dossier. Il est rappelé que le SLS ne concerne que le parc conventionné de la RIVP.

V. Debord présente les données clefs de la campagne 2019 :

- 17 630 locataires enquêtés (15 386 locataires standard et 2 244 locataires en loyer dit dérogatoire)
- Taux de réponse : 95% en janvier lors de la notification du SLS (98% début février)
- 20% des locataires ont répondu en ligne
- 2 911 locataires ont reçu une notification avec un SLS calculé pour un montant moyen de SLS de 461€ (683€ pour les locataires en loyer dérogatoire)
- 1 531 des locataires ont reçu une notification avec facturation d'un SLS maximum égal à 40,83€/m<sup>2</sup>/mois ⇒ 649 locataires étaient encore facturés début février.
- 1 825 locataires acquittent un Loyer plus SLS supérieur à 25/m<sup>2</sup>/mois.

M. Contat rappelle que le SLS est plafonné à 30% des ressources des locataires et qu'il est calculé à la surface du logement : en conséquence, les logements en sous occupation (très nombreux chez les locataires en loyer dérogatoire) accentuent le montant du SLS facturé

Le DAL demande pourquoi, sur la bourse Echanger Habiter, les loyers sont indiqués à la relocation car cela constitue un frein à la libération des logements sous occupés. La RIVP répond qu'il s'agit d'une règle commune que se sont fixés les 13 bailleurs membres du groupement et qu'il ne peut y être dérogé.

Il est rappelé à l'AFOC que le courrier accompagnant l'enquête et la mise en demeure adressée aux locataires détaillent bien les sanctions qui seront appliquées en cas de non réponse à l'enquête.

La CGL aborde la question des frais de dossiers de 15€: en cas de question ou de contestation des locataires sur la facturation de ces frais, il faut se rapprocher de son agence.

La CLCV évoque le vœu du conseil de Paris qui demande un moratoire sur l'application du SLS aux locataires en loyer dérogatoire.

La RIVP indique que ce vœu a une portée juridique limitée et qu'il est actuellement en cours de vérification dans le cadre du contrôle de la légalité. Il prévoit en effet que la maire de Paris saisisse le gouvernement sur l'application des dispositions de la loi ELAN instaurant un droit d'option pour les

locataires des logements conventionnés en cours de bail, afin qu'il soit précisé si les dispositions de ce texte sont rétroactives ou pas.

Concernant les contentieux spécifiques liés à l'impayés des locataires en loyer dérogatoire assujettis au paiement d'un SLS, la RIVP indique que les dossiers seront analysés au cas par cas.

## Présentation des résultats de l'enquête satisfaction 2018

---

V. Debord présente les résultats de l'enquête inter bailleur qui a été réalisée fin 2018 auprès de 5 126 locataires de la RIVP (10%).

Il en ressort que les résultats de la RIVP restent stables et sont les plus élevés du groupement de bailleurs.

- Satisfaction globale = 82% (83% en 2017 et 80% en moyenne bailleur)
- Les points forts restent la qualité des contacts et des interventions techniques dans les logement (85% de satisfait)
- Le traitement des demandes d'intervention progresse mais reste insuffisant (64% de satisfait)
- Les points de vigilance concernent :
  - o la propreté des parties communes (77% de satisfait) et celle du local poubelle (73%) : ce sujet reste complexe car il implique un suivi poussé des prestataires mais aussi une plus forte sensibilisation des locataires sur la question de la propreté.
  - o Le traitement des demandes (67% de satisfait)
  - o Les menuiseries (57%) : le manque d'occultation est en partie l'explication au faible taux.

Des préconisations ont été mises en place pour les nouveaux immeubles et les opérations plans climat et un budget dédié a été libéré à partir de 2020 (recensement des immeubles en 2019).

Le DAL souligne le problème des urgences non répondues et de la priorisation et la rapidité des interventions.

M. Contat rappelle qu'un tiers des actions sont produites par la RIVP directement et les 2/3 restant via un prestataire : tout est lié à ce qu'il y a dans le contrat. Il faut que la qualité du service rendu figure dans le contrat dès le départ (travail structurel sur les CCP). T. Cadiou rappelle également que le retour d'information sur les dysfonctionnements reste insuffisant pour pouvoir caractériser les manquements.

Le SLC-CSF espère que le marché interphonie qui se déploie en janvier 2019 permette d'améliorer le fonctionnement des accès aux immeubles, car la campagne électorale de 2018 a permis de constater sur le terrain que les fermetures des accès aux immeubles étaient loin d'être optimales.

## Présentation du plan « réparer et embellir »

---

S. Molesin présente au Conseil le programme de travaux qui sera engagé par la RIVP dans le cadre du plan « réparer et embellir » annoncé en avril 2018 par la mairie de Paris. Le Conseil de Paris de décembre 2018 a validé un montant de subvention de 10 Millions d'€ de travaux à la RIVP pour des interventions qui seront réalisées sur 231 groupes (soit 17 818 logements). Les travaux seront réalisés jusqu'à fin 2019.

La répartition géographique des groupes et le montant de la subvention allouée par arrondissement est jointe au dossier remis en séance.

En termes de travaux à réaliser :

- 77% concernent la réfection de parties communes
- 8% la rénovation des halls et la mise en place de vidéo protection
- 5% l'amélioration des espaces extérieurs

T. Cadiou précise que les objectifs sont ambitieux. Pour le SLC-CSF, dès lors que les budgets sont acquis, il faut lancer les travaux.

## Questions diverses

---

- Calendrier des réunions des CCL en 2019

Les dates suivantes sont retenues :

- Mardi 14 mai 2019 à 9H30
- Mardi 17 septembre 2019 à 9H30
- Mardi 26 novembre 2019 à 9H30

- Point sur les groupes de travail à lancer en 2019

Les groupes de travail suivants sont d'ores et déjà validés :

- Elaboration du PCL 2019-2023
- Groupe de travail sur la direction des politiques sociales
- Application du marché Espace vert
- Poursuite des travaux sur les punaises de lit.

Sur ce point, le SLC-CSF demande que la RIVP continue de donner de l'information sur les progrès réalisés.

Le DAL indique avoir alerté la Mairie de Paris pour qu'elle prenne en charge une participation financière. M. Contat répond que la ville peut surtout aider par une prise en charge de campagne de communication. Pour T. Cadiou, la subvention ne doit pas être un point de blocage car il faut avancer sur le sujet.

Le DAL demande quelle est la stratégie de la RIVP en terme de politique d'achat concernant les certificats d'énergie. S. Molesin précise qu'un prestataire aide la RIVP à monter ses dossiers pour lister notamment les travaux qui peuvent être valorisés (exemple = calorifugeage sur la porte de Saint Cloud dans le 16<sup>e</sup>) : en 2018, un Million de CE ont été vendus. Un point sera fait sur ce sujet lors du prochain CCL.

**PROCHAIN CCL  
MARDI 14 MAI 2019**