

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 21 novembre 2017

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Jacques Chaubeau
Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Serge Collin, Laura Bonnefond
Consommation Logement et Cadre de Vie : Doris Nicout, Geneviève Germain
Droit au Logement : Céline Delprat, Guillaume Martinage
Association Force Ouvrière Consommateurs : Claude Sopoglian
RIVP : Serge Contat, Christine Nassiet-David, Tassadit Cadiou, Pierre Grange, Christophe Gerbenne, Olivier Perret.

ABSENTS :

Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert
RIVP : Virginie Blin-Denis

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

DATE DE DIFFUSION :

Le point relatif au budget participatif est reporté.

Approbation du Procès-Verbal de la réunion du 12 septembre 2017

Le procès-verbal est approuvé en séance.

Art 52 Loi de Finance

A ce stade nous manquons de visibilité quant aux évolutions qui pourraient être apportées au projet de loi.

Il est rappelé que dans sa version initiale, la perte pour la RIVP serait de plus de 10 Millions d'euros.

Malgré les différents échanges qui ont eu lieu avec la branche professionnelle et les associations de locataires, l'Etat reste sur une économie attendue de 1.5 à 1.7 Milliard d'€. Le texte, dans sa version initiale, pose problème dans son application car cela pourrait conduire à appliquer une baisse de loyer sur des locataires ne bénéficiant pas de l'APL. Sur le fond, le texte remet en cause le modèle même du logement social.

L'alternative à la baisse des loyers pourrait être :

- Une augmentation de la TVA de 5.5 % à 10 %
- Une augmentation de la cotisation CGLLS

La RIVP a alerté les locataires à travers :

- Une campagne d'affichage
- Un courrier co-signé par la présidente de la RIVP, la Maire de Paris et l'adjoint au logement.

Il est rappelé que compte tenu de l'importance de l'impact financier des mesures envisagées :

- Le budget 2018 sera présenté en CA en janvier 2018
- L'établissement de la CUS a été décalé d'un an.

Le DAL, relayé par les associations présentes, indique souhaiter que la RIVP relaye de manière officielle la manifestation organisée par le collectif « Vive l'APL » le 9 décembre prochain.

A la demande du SLC-CSF de savoir si les mesures gouvernementales annoncées restaient ce qu'elles sont, Serge Contat répond en cohérence avec la position prise en octobre, que la RIVP effectuera un affichage dans les halls des immeubles pour informer les locataires.

Au sujet du conventionnement d'immeubles RIVP prévu en 2017, la RIVP répond que la question est reportée en 2018.

Dossiers Technique

• Contrat robinetterie (hors ordre du jour)

Dans le cadre de la validation du CR du CCL du 12/09/2017, le SLC souhaite ré-aborder la question de la mise en œuvre du contrat robinetterie. A l'heure actuelle le volet curatif fonctionne, mais la partie préventive du contrat n'est pas mise en œuvre correctement (10 % d'interventions) et ce malgré une large information faite lors du déploiement en janvier 2016. La réalisation d'un bilan et la construction d'un plan d'action incluant un volet communication sont nécessaires.

La CNL rappelle que certains logements n'ont toujours pas fait l'objet de l'entretien préventif prévu au contrat et que l'entreprise limite souvent son action à une interrogation des locataires sur l'existence ou non de fuites d'eau.

Le DAL souligne également la question de l'évolution des normes et de la compatibilité des équipements posés (le percement d'origine de la vasque est plus large que nécessaire pour la pose des nouveaux équipements).

La CLCV indique par ailleurs que les rdv pris ne sont pas respectés par les prestataires.

Une réunion de travail sera organisée par la direction technique courant du mois de janvier.

Le DAL rappelle qu'en cas de sinistre, il est important de prendre en compte le coût intégral du sinistre. Le DAL a constaté par exemple qu'en cas de dégât des eaux dans les parties communes (exemple fuite en dalle) la RIVP ne déclare pas le coût de perte en eau. Cette perte en eau fait pourtant partie intégrante des sinistres et représente parfois une somme de plusieurs centaines d'euros pour les locataires. C'est pourquoi, nous demandons que les pertes d'eau, de gaz, d'énergie soient systématiquement évaluées et intégrées aux déclarations de sinistres renvoyées aux assureurs et que les locataires soient systématiquement sensibilisés et conseillés pour leurs déclarations de sinistre. "

La RIVP indique qu'un travail de remise à plat de nos processus de gestion des sinistres est au programme des projets 2018, cette question sera intégrée dans les réflexions à mener.

• Plan d'actions / punaises de lit

La direction technique (B Rharbi) présente une synthèse des actions menées et en cours. Il est rappelé que 30% des immeubles de la RIVP sont touchés contre 20% en octobre 2016.

Un nouveau marché sera mis en œuvre en janvier 2018. Par ailleurs, un diagnostic systématique des logements vacants sera réalisé dans les immeubles identifiés dans notre cartographie comme infestés.

Concernant le niveau de la récupération des dépenses, il est nécessaire de travailler sur un accord de patrimoine à l'échelle des bailleurs parisiens. La position RIVP est de favoriser une récupération au groupe sur le modèle de la désinsectisation.

S. Contat précise que le sujet du traitement des punaises implique une large mobilisation qui va de la sensibilisation des locataires au soutien de la recherche.

A ce titre, une convention est en cours de mise en place avec l'hôpital Avicenne pour travailler notamment sur de nouvelles directions d'études (comme par exemple le traitement par ozone ou par champs électromagnétiques). La RIVP sollicitera une subvention au FSI pour accompagner ce projet.

Le SLC-CSF insiste sur la question de légitimité de la « récupérabilité » de la dépense compte tenu de l'inefficacité des traitements actuels.

La CNL propose que soient recherchées d'autres solutions que celles utilisées actuellement telles que l'emploi d'ondes électro-magnétiques à haute fréquence dont le pouvoir de pénétration serait potentiellement plus performant.

Le DAL rappelle qu'il s'agit d'un problème de santé publique et que la Ville devrait être mobilisée y compris sur le volet financier. Le DAL indique aussi que le traitement des encombrants est toujours un point clef pour éviter la prolifération sur une résidence ou un quartier.

Serge Contat indique la nécessité que l'ensemble des acteurs (locataires, bailleurs, ville) soient mobilisés. Il est rappelé par ailleurs que le partage du coût permet de sensibiliser aussi les locataires et donc de les mobiliser.

• Restructuration des chambres de service

Le parc de la RIVP est composé de 407 chambres, 323 « L » et 73 débarras. 43,10% de ces locaux sont inoccupés.

La direction technique (T Girodon) présente une synthèse des actions menées et en cours afin de pouvoir distribuer proportionnellement les chambres et permettre la création de logements de petites surfaces.

La RIVP confirme :

- Qu'elle prend en charge les frais de déménagement des personnes qui sont relogées
- Qu'il ne s'agit pas d'un échange pour "réduction de surface" donc le prix au mètre carré n'est pas maintenu
- Que l'augmentation du loyer pour ces foyers est donc essentiellement due à l'évolution de la surface car nous n'avons pas de logement F1 de moins de 20 m²

La CLCV demande si les chambres libérées peuvent être mise à disposition d'association. La RIVP indique que cela n'est pas compatible avec le projet de restructuration engagé qui nécessite la disponibilité de ces chambres pour la mise en œuvre au plus tôt des travaux et

donc la création de nouveaux logements sociaux. A ce sujet, elle a mis en place une maîtrise d'œuvre urbaine sociale.

La RIVP confirme ne pas pouvoir contraindre les locataires à déménager.

Le SLC-CSF pose la question des occupants des chambres ayant donné leur accord pour des regroupements et qui, après des années, restent toujours sans proposition de relogement. La RIVP indique que les personnes présentes ont des loyers et des ressources faibles et qu'il est complexe de trouver un logement adapté.

Dossiers Gestion Locative

- **TEOM**

La direction de la gestion locative (C Gerbenne) présente une synthèse des actions menées et en cours.

Il est donc décidé de procéder à la notification de la nouvelle répartition de la TEOM entre les logements et les parkings sur les 215 groupes contrôlés et validés, représentant 15 549 habitations avec un montant moyen de remboursement autour de 30€, sur l'avis d'échéance du mois de décembre 2018 . En contrepartie, une facturation sera réalisée sur les locataires d'emplacements de stationnement

Les 163 groupes restants nécessitent une analyse des agences en lien avec la direction de la gestion locative et la direction comptable. Un point sera fait au plus tard fin janvier au CCL.

- **Assurance pour compte des locataires**

Suite aux travaux réalisés en sous groupe CCL, il est confirmé la mise en œuvre de l'assurance pour compte et présenté le projet d'accord cadre permettant de définir les modalités de mise en œuvre de l'assurance pour compte des locataires. A titre informatif, à la RIVP, 6 000 à 7 000 locataires n'ont pas fourni leur attestation à ce jour.

Les associations sont invitées à transmettre d'ici la fin novembre leurs remarques. La signature de l'accord pourra intervenir courant décembre.

Dans le cadre de la procédure à mettre en œuvre, le courtier de la RIVP a proposé une notice d'information. Cette dernière sera revue par la direction de la gestion locative puis diffusée aux associations. Le premier envoi se fera en mars 2018.

Question diverses (hors ordre du jour)

- **Télé relève**

La direction de la gestion locative (C Gerbenne) présente une synthèse des actions menées et en cours. Il est confirmé que l'attribution du nouveau marché se fera au plus tard en janvier 2018, avec communication en janvier du planning d'intervention. Le déploiement est prévu sur 2 ans.

La nouvelle procédure est en cours de test avec Proxiserve et donne satisfaction à ce stade. Elle prévoit notamment une période indispensable d'analyse des données entre la pose et la mise en œuvre de la facturation mensuelle.

Le nouveau marché prévoit en option la fourniture d'une application pour Smartphone permettant aux locataires de contrôler index et consommation.

Il est rappelé, que la mise en œuvre de la télé relève a plusieurs objectifs :

- Remplacer le parc de compteur qui est obsolète.
- Fiabiliser les relevés individuels (20 % de forfait actuellement, objectif 0)

- Sensibiliser les locataires à leur consommation grâce à la facturation mensuelle.

Le planning de déploiement sera communiqué en janvier aux membres du CCL.

- **Marché EM/OM**

Dans le cadre de la validation du CR du CCL du 1209/2017, la RIVP a communiqué par mail en date du 8/11/2017 le tableau de synthèse utilisé par la direction technique pour définir les besoins par groupe dans le cadre du marché EM/OM.

Le SLC-CSF rappelle que lors de la dernière réunion du groupe de travail sur le sujet en 2016, devait être communiqué aux participants le tableau détaillant les prestations du futur marché EM/OM afin que soit analysé son contenu préalablement à tout appel d'offres. Or, depuis la communication du tableau le 08/11/2017 dernier, aucune réunion de travail du CCL n'a été programmée.

Christine Nassiet-David s'engage donc à examiner l'état d'avancement du dossier en vue d'un décalage de la CAO permettant la réunion du groupe de travail.

**Prochaine réunion du Conseil de Concertation Locative
6 février 2018 à 9 H 30**