

RIVP

Conseil de Concertation Locative Compte rendu de la réunion du 2 juillet 2008

Présents :

Associations de locataires :

S.L.C. : Mme MOUELHI-KANAAN - M. SPINAT – M FUMAGALLI

C.N.L. : M. AKKARI

C.G.L. : M. PERIO

RIVP :

M. CONTAT – Mme LAHAYE - M. LYNCH – Mme PUIG – M. BLANDIN –
M. GRENIER- Mme JEGOU.

Approbation du compte rendu de la réunion du conseil de concertation locative du 14 décembre 2007

Le compte rendu est approuvé sous réserve de deux modifications demandées par le SLC :

- page 2 paragraphe 2 les termes « Monsieur Spinat » sont remplacés par « le SLC » et le mot « autres » est ajouté avant associations ;
- page 4 partie sur la mise aux normes des ascenseurs après la troisième phrase, indiquer : « Dans trois ans, tous les ascenseurs seront équipés de cette nouvelle télésurveillance ».

En préambule à cette réunion, la CNL tient à rappeler sa demande exprimée lors du dernier conseil de concertation locative concernant les modalités de passage de l'allocation logement en tiers payant. Serge Contat confirme que cette question sera réexaminée et des informations données aux associations de locataires prochainement.

I. Accord d'harmonisation gardiens RIVP et incidences sur les charges locatives

Serge Contat rappelle les conditions de signature de l'accord d'harmonisation gardiens et notamment le calendrier contraint qui a empêché une plus grande concertation avec les locataires.

Conformément aux engagements qui avaient été pris par le CA, le principe de la neutralité de l'accord sur la récupération des charges auprès des locataires est

précisé ainsi conformément à la loi : ne seront récupérés que les primes ou avantages versés en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée. Resteront à la charge du bailleur et ne seront pas récupérés sur les locataires les autres primes et avantages.

Compte tenu de ces principes, ne sont pas récupérables auprès des locataires :

- la prime métier,
- la prime de groupes sensibles ou isolés,
- la prime d'enquêtes surloyers,
- la prime de gestion de vidéosurveillance,
- la prime de gestion des accès parkings,
- la prime de gestion des accès immeubles,
- les primes de sujétion gaz,
- les frais de formation,
- la taxe d'habitation.

En revanche sont récupérables sur les locataires dans les conditions de droit commun :

- la prime unique correspondant au surcroît d'activité d'entretien généré par exemple par des gros travaux,
- la prime de disponibilité pour la gestion d'évènements exceptionnels qui correspond à des primes exceptionnelles déjà récupérées antérieurement,
- la prime de remboursement eau chaude correspondant à un forfait de remboursement lorsque les gardiens sont obligés dans des cas exceptionnels d'utiliser leur eau chaude personnelle pour nettoyer les parties communes, c'est-à-dire pour un usage professionnel.

Cette classification entre charges récupérables ou non récupérables est conforme aux engagements pris et aux pratiques antérieures, hormis en ce qui concerne la prime de gestion des parkings et des accès immeubles qui étaient récupérées jusqu'alors sur les locataires.

Ces nouvelles règles de récupération ont été établies suite à la demande des organisations de locataires.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le décompte des jours de congés payés, il est rappelé que, les gardiens travaillant le samedi, leur décompte de congés payés s'entend en jours ouvrables. Conformément à ce qui a toujours été pratiqué au sein de la RIVP, les journées accordées en réduction du temps de présence sont non récupérables. En revanche, les congés payés sont quant à eux récupérables.

Enfin, il est à noter que si l'amplitude horaire de travail a été modifiée, le temps de présence a été privilégié et reste quant à lui inchangé, la durée des pauses ayant été revue à la baisse.

Le SLC et la CNL prennent acte de ces principes mais regrettent qu'il n'y ait pas eu de consultation des locataires notamment sur l'amplitude horaire et les conséquences en matière de sortie des ordures ménagères. Le SLC suggère qu'il y ait des interventions conjointes entre la RIVP et les associations auprès de la Ville de Paris pour que soient mieux prises en compte les contraintes des bailleurs et des

locataires dans la mise en œuvre du service d'enlèvement des ordures ménagères. Le principe de cette démarche conjointe est posé.

II. Grille de référence commune de récupération des charges

Le principe de l'élaboration d'une grille de récupération des charges locatives de référence commune à l'ensemble des services de la RIVP, aux associations de locataires et validée en conseil de concertation locative est adopté.

Un premier travail d'analyse, à partir du guide de la SNI /SCET remis en séance et d'une note de l'USH recensant la jurisprudence, sera effectué lors d'une réunion fixée au siège de la RIVP le 3 octobre 2008 à 14h30.

Il est convenu d'en sortir les éléments relatifs aux réparations locatives qui feront l'objet d'un accord spécifique (Accord grille de vétusté).

III. Politique de rénovation des ascenseurs

Suite à l'accident survenu à l'OPAC, une opération immédiate d'examen des ascenseurs de la RIVP a été menée. Six ascenseurs sont concernés, tous situés dans des immeubles ex-SAGI. Ces installations ne sont toutefois pas dans la même configuration que celles de l'OPAC : ce ne sont pas des grilles à hauteur limitée (1,70 m pour l'OPAC) mais simplement des parties de grilles manquantes, dans des parties en principe non-accessibles.

Pour ces six appareils, des travaux immédiats ont été réalisés à partir du mois de juillet consistant, par soudage de morceaux de grilles, à rendre les contacts corporels impossibles avec des parties en mouvement de l'ascenseur.

Sur le long terme, il est rappelé que la loi SAE de 2004 (Sécurité sur les Ascenseurs Existants) vient renforcer la législation existante en matière de sécurité et l'Arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs prévoit un échelonnement du traitement de 17 risques en fonction de leur degré d'urgence. Ainsi tous les ascenseurs existants devront être traités suivant les trois échéances suivantes : 31 décembre 2010 – 3 juillet 2013 – 3 juillet 2018.

Le choix de la RIVP

Dans ce cadre législatif, la RIVP, qui possède 2 200 Ascenseurs effectuant en moyenne 60 déplacements par jour, a décidé de traiter les trois échéances réglementaires en une seule fois, profitant de ces travaux de mise en conformité pour moderniser son parc afin de ne pas multiplier les mises à l'arrêt des ascenseurs, très préjudiciables pour les résidents.

Dans cette vaste opération, les travaux les plus importants restent le remplacement du treuil de traction et de l'armoire de manœuvre, ces deux éléments permettant d'améliorer le confort de déplacement et la précision d'arrêt de la cabine (Article III.1 obligation légale 2018).

Cette opération nécessite au minimum 5 semaines d'arrêt de l'appareil. Cumulé à d'autres travaux, l'arrêt de l'ascenseur peut être encore plus long.

La RIVP ayant construit une grande partie de son patrimoine depuis les années 30, il s'agira dans la majorité des cas de grosses interventions.

Pour mener à bien ce projet, le parc ascenseur a été divisé en trois tranches comptant respectivement 460, 1 120, puis 600 ascenseurs.

Ce plan global de mise en sécurité et de modernisation est mis en place par la Division Technique du Siège qui, une fois les cahiers des charges constitués, effectue les appels d'offres et transmet les plannings travaux aux trois Divisions respectives.

Ces dernières assurent la phase opérationnelle des travaux, assistées par une maîtrise d'œuvre.

Ces travaux, nécessitant un investissement de l'ordre de 60 millions d'euros, seront réalisés d'ici à la fin de l'année 2010.

Sur l'ensemble de ces travaux, une attention particulière est mise sur l'information des locataires : date prévisionnelle d'immobilisation, durée, mise en place de services lors de l'immobilisation.

Le calendrier des travaux

La première tranche de travaux portant sur un ensemble de 460 appareils -pour un montant total d'environ 12 millions d'€uros- réparti en 11 lots, a démarré dans sa phase travaux début 2007. Des ajustements sur cette tranche sont en cours pour intégrer les nouvelles orientations en matière de modernisation.

Les travaux des deux tranches suivantes ont été diagnostiqués, les marchés devant être attribués fin 2008, début 2009.

D'ici la fin 2010, environ 1 400 ascenseurs seront mis à l'arrêt pour une durée supérieure à 4 semaines et 500 pour une durée inférieure à une semaine. Pour palier les désagréments occasionnés auprès des résidents, la RIVP a inclus dans les marchés travaux passés avec les ascensoristes un service de portage des paquets/courses et des personnes deux fois par jour. Ce service est gratuit pour les locataires qui en font la demande auprès de leur gardien.

La CNL, consciente des difficultés de mise en œuvre, relève une véritable volonté d'échange et d'information au niveau local mais note des dysfonctionnements au cas par cas ; elle rappelle l'importance de l'affichage et réclame la mise en place d'un inspecteur ascenseurs référent des locataires et des entreprises à l'instar des inspecteurs chauffage. Elle demande que le point 4 de la charte qualité de la RIVP soit remis aux locataires.

Le SLC réaffirme la nécessité d'une information aux locataires et à leurs représentants, au moins un mois avant le début des travaux, et il renouvelle sa demande d'un inspecteur ascenseurs, personne interne à la RIVP, interlocuteur indispensable face aux entreprises. Il pose les problèmes récurrents sur certains sites suite aux travaux de rénovation (ex 118 rue de Lagny - Porte de Vincennes, Brunet, Mortier ...).

Serge Contat indique qu'une réponse à la question du référent ascenseurs sera donnée à l'automne, les difficultés sur certains sites après rénovation donneront lieu à des réunions avec les prestataires dans des brefs délais et souhaite que certaines difficultés dans la mise en œuvre du portage de paquet soient signalées aux divisions.

Il est précisé par ailleurs que, pour ce qui est de la télésurveillance, la tri phonie est installée systématiquement dès l'achèvement de la mise aux normes, la téléalarme quant à elle se met en place progressivement avec un démarrage à l'automne. Chaque mois, les gardiens doivent faire un essai de la téléphonie et un fax est envoyé systématiquement à la division pour s'assurer de la régularité de ces contrôles.

IV. Bulletin trimestriel des locataires

Un journal d'information trimestriel de la RIVP à destination des locataires sera réalisé d'ici la fin de l'année afin d'établir une communication de proximité, d'informer les habitants sur la vie de l'immeuble et les droits et devoirs de chacun. La vie associative y sera valorisée et les coordonnées des associations de locataires systématiquement indiquées.

Les associations attachées au principe d'une information régulière des locataires telle que RIVP /INFO expriment leur intérêt pour ce projet qui restera un outil de communication du bailleur sous réserve de toujours privilégier l'information sur la communication : le fond sur la forme.

V. Point d'information sur les mutations de logement au sein du parc

Le nombre et le taux d'échanges de logement ont crû très sensiblement au cours des cinq dernières années passant respectivement de 235 à 404 unités, soit 10.49 % à 17.01 % des attributions de logements.

La demande reste très forte dans ce domaine et les échanges de logement constituent un moyen efficace de mieux utiliser l'ensemble du parc de logements de la RIVP.

Cette demande trouve une acuité particulière pour des logements qui peuvent s'avérer trop grands après le départ des enfants ou représenter une charge financière trop importante lorsque les revenus de retraite baissent.

Les mesures ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 3 juin 2008. Elles sont fondées sur l'expérience des échanges réalisés et des demandes qui n'ont pas abouti.

Ces dispositions s'appliquent aux locataires de la RIVP qui déménagent vers un autre logement de la RIVP plus petit, sous réserve que le nouveau logement comporte au moins une pièce de moins et qu'il ne soit pas sous-occupé au sens de la loi de 1948. C'est-à-dire qu'il ne peut y avoir une différence supérieure à 2 entre le nombre de pièces et le nombre de personnes. Ainsi, une personne seule qui occupe un logement de 6 pièces doit déménager pour un 3 pièces au plus pour en bénéficier.

Quel que soit le régime juridique du nouveau logement, son loyer sera déterminé par

application à la nouvelle surface du prix au m² de l'ancien logement, ou par application du prix de relocation du nouveau logement si ce calcul est plus favorable au locataire.

Le nouveau contrat prend effet à la fin du précédent, il n'y a donc pas de double loyer.

Le dépôt de garantie est transféré et donc partiellement remboursé puisque le nouveau loyer est inférieur au précédent. Puisqu'il y a nouveau bail, s'il était de 2 mois, il passe à 1 mois.

Le déménagement sera remboursé, sur justificatifs, pour les personnes qui sont dans les plafonds PLUS.

Pour les titulaires de baux, dont le revenu est inférieur aux plafonds PLAI, ou qui sont âgés de plus de 70 ans à la date d'échéance du nouveau bail avec des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, une entreprise sera mise à disposition et prise en charge par la RIVP pendant 8 heures pour les petits travaux liés à l'emménagement : pose de cadres, étagères, placards, pose de rideaux et d'accessoires de salle de bains ou de cuisines.

Ces dispositions seront adaptées pour les personnes handicapées.

Pour faciliter ces échanges, la RIVP fera un effort de remise en état du logement d'accueil, et en particulier des pièces humides.

VI. Services multimédia

La question du multimédia est en train de devenir centrale dans la définition de la qualité de service. La RIVP a signé avec quatre opérateurs afin que les immeubles bénéficient des offres multimédia très haut débit. Cette convention- type sera transmise aux associations.

Des problèmes subsistent : nécessité de réguler les comportements de guerre de territoire entre opérateurs, réflexion TNT hertzienne / coaxial / FTTH, offre sociale type OPAC... Il convient de suivre le déploiement de la fibre de ce point de vue, afin d'éviter des pratiques anticoncurrentielles des opérateurs.

A moyen terme, une réflexion sur une offre très sociale devra être menée à la RIVP, en ayant à l'esprit deux points :

- il n'est pas opportun que la RIVP se substitue aux opérateurs dans la relation avec les locataires ;
- des problèmes technologiques subsistent (de multiples boîtes chez le locataire), qui peuvent être à la source de dysfonctionnements importants en nombre.

Un groupe de travail et de veille sur les évolutions futures sera constitué pour mener une étude sur la télévision et l'éventuel rééquipement en antennes ou autres ...

Un numéro de RIVP INFO sur les services d'antenne est demandé par les associations de locataires.

VII. Questions diverses : le nouveau SLS

Serge Contat attire l'attention des associations sur le nouveau Supplément de Loyer de Solidarité applicable au 1^{er} janvier 2009, ses effets et l'importance pour les locataires de répondre à l'enquête sur leurs ressources afin qu'ils ne soient pas taxés au maximum faute de réponse.

Prochaine réunion du Conseil de Concertation Locative :

Semaine du 24 au 28 novembre 2008