

## **COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 11 DECEMBRE 2008**

### **PRESENTS :**

Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi  
Confédération Nationale du Logement : Michel Chevallier, Oualid Akkari  
Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert.  
RIVP : Serge Contat, Frédérique Lahaye, Jean-Christophe Lynch, Hubert Grenier, Pauline Puig,  
Marc-Paul Blandin, Isabelle Jégou

**DATE DE LA DIFFUSION : 4 MARS 2009**

### **APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION DU 2 JUILLET 2008**

Sous réserve de la prise en compte des modifications demandées par le SLC, le compte rendu définitif tel qu'annexé est approuvé à l'unanimité.

### **INFORMATIONS GENERALES**

En préambule, Serge Contat fait part de diverses informations de portée générale sur l'activité de la RIVP au deuxième semestre 2008. Il souligne l'effort de construction très soutenu qui permettra le financement de 1 357 logements.

- Un nombre relativement élevé d'incendies graves chez différents bailleurs a conduit à organiser des réunions inter-organismes (Paris Habitat, SGIM, SIEMP et RIVP) afin d'améliorer la prévention et la gestion des situations de crise.
- En matière d'allocation logement :

Le passage de l'allocation logement en tiers payant obligatoire au 1er janvier 2008 a fait apparaître une difficulté tenant à la date tardive de notification des droits des allocataires par la CAF aux alentours du 25 de chaque mois (de mois M) alors même que les avis d'échéance sont établis le 10 pour un envoi aux locataires le 22, et un paiement à terme échu au plus tard le 10 ou le 15 du mois suivant (M+1) ; le versement de l'allocation logement à la RIVP intervenant le 5 du mois (M+1).

Pour harmoniser les pratiques notamment avec les locataires passés en tiers payant obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2008, il a été décidé de régulariser cette situation sur l'échéance

de Décembre 2008 en créditant les locataires du montant de la dernière mensualité perçue (correspondant à leur mensualité d'origine actualisée), en sus de leur mensualité courante estimée.

- L'arrivée du nouveau directeur technique, Laurent Tosello, au premier trimestre 2009 est annoncée ainsi que le recrutement en cours de trois inspecteurs ascenseurs.

## **GRILLE DES CHARGES RECUPERABLES**

Après la réunion de travail du 3 octobre 2008, la grille des charges récupérables fait l'objet d'une relecture et de derniers arbitrages concernant la minéralisation et la cristallisation des sols. Il est rappelé que les gardiens n'ont pas le droit de monter au-delà de 2,50 m pour le lavage des vitres notamment ce point sera examiné par la direction des ressources humaines.

Les associations demandent qu'à l'embauche, les nouveaux gardiens bénéficient systématiquement d'une formation « habilitation électrique » et que par ailleurs, cette formation soit rapidement programmée pour les gardiens déjà en place.

Le principe d'un accord est acté après approbation du Conseil d'administration.

Un bilan de cet accord sera effectué au cours de l'année 2010 et des ajustements pourront être opérés.

La question de l'application du décret du 19 décembre 2008 relatif aux charges d'entretien et de sorties d'ordures ménagères fera l'objet de discussions ultérieures.

La question des documents à fournir à l'appui des comptes de charges fera également l'objet d'une concertation au printemps.

## **SLS**

Le nombre d'assujettis au SLS se situe aux alentours de 1 300 locataires sur 28 000 logements conventionnés + ILM 28.

Le taux de réponse est en constante évolution compte tenu des efforts déployés pour contacter chaque locataire personnellement. Il est rappelé que lors des conventionnements d'immeubles déjà occupés, les locataires qui dépassent les plafonds de ressources et dont le loyer dérogatoire est supérieur au plafond PLUS (ou PLS le cas échéant) ne sont pas assujettis au SLS.

## **INFORMATION SUR LA MISE EN ŒUVRE DES MARCHES D'ENTRETIEN**

Tous les marchés d'entretien en cours ont été résiliés. Un appel d'offres conforme à l'ordonnance de 2005 a été lancé au niveau du siège avec un lot par agence. La grille des tâches est donnée aux associations pour qu'elles puissent voir comment les prix se décomposent.

Les associations demandent comment s'effectue le contrôle des prestations, et quelles sont les sanctions-pénalités et leurs modalités d'application en cas de défaillances du prestataire. En ce qui concerne la vérification de la qualité des prestations, elle doit être assurée par l'inspecteur technique. Il est rappelé que la commande émane soit du chef d'agence, soit de l'inspecteur technique ; quant à la certification du service fait avant paiement elle doit être

assurée par l'inspecteur. Il est par ailleurs précisé que les marchés ne prévoient pas de sanctions en cas de défaillances du prestataire.

Le contrôle qualité qui a lieu avec les associations doit être développé.

Les associations demandent à ce qu'en cas d'intervention d'une entreprise extérieure les responsables d'association et les locataires soient informés des prestations dues ainsi que de leurs fréquences.

Une information sur les marchés passés sera donnée lors d'un prochain conseil de concertation locative.

## **COMPTEURS D'EAU FROIDE**

La situation en matière de compteurs d'eau est hétérogène au sein du parc.

70 % du parc semble disposer de compteurs d'eau froide, et 100 % de compteurs d'eau chaude.

Le coût d'un compteur varie de 60 à 100 €. Deux prestataires interviennent sur Paris : CIS (83 %) et PROXI.

Après un échange de vue sur cette question, il est décidé de faire un état des lieux précis et de déterminer une stratégie commune avec les associations de locataires.

Avant cela, il est décidé de suspendre les projets d'installation de nouveaux compteurs (sous réserve des commandes déjà passées).

## **ASCENSEURS**

Il y a toujours quelques groupes qui posent problèmes. Les associations demandent la communication du planning d'interventions prévues pour la dernière phase, lot par lot.

Elles rappellent l'engagement pris de prévenir les locataires au moins un mois à l'avance pour qu'ils puissent prendre leur disposition.

## **AVIS D'ECHEANCE**

La forme et le contenu des avis d'échéances seront revus. Un certain nombre de frais en cas d'impayés sont supprimés.

## **ETAT DES LIEUX PRECIS DU PARC**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le parc immobilier de la RIVP s'établissait à :

- 20 388 logements conventionnés,
- 8 010 ILM 28,
- 19 502 logements à loyers libres.

Soit 47 900 logements familiaux.

\* \* \* \*  
\* \*

**PROCHAINE REUNION DE CONCERTATION LOCATIVE  
LE 11 MARS 2009 A 14 H 30**