

COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 2 OCTOBRE 2009 ADOPTE LE 14 JANVIER 2010

PRESENTS :

Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi

Confédération Nationale du Logement : Michel Chevallier, Martine Declercq

Confédération Générale du Logement : Pierre Piéro.

CLCV : Georgette Scoury, Catherine Bidois

RIVP : Serge Contat, Frédérique Lahaye, Caroline Grandjean, Hubert Grenier, Pauline Puig, Christophe Gerbenne, Laurent Tosello, Isabelle Jégou

Approbation du compte rendu de la réunion du 3 juillet 2009

Sous réserve des amendements au projet de compte-rendu demandés par les représentants des locataires, le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

Echanges de logement

En 2008, la RIVP a reçu 891 demandes d'échange sur l'ensemble de son patrimoine. 441 mutations ont été réalisées, soit 17,3 % du nombre total d'attributions (2 551 en 2008). Les échanges réalisés en 2008 étaient motivés :

- pour 60 % des cas par un logement trop petit au vu de la composition familiale,
- dans 12 % des cas par un niveau de loyer trop élevé,
- dans 10 % des cas par un logement trop grand,
- dans 8 % des cas pour raisons médicales.

Le délai moyen d'attente, pour les demandes d'échange qui ont pu être satisfaites, était de 14 mois.

73 % des échanges ont été réalisés au sein du même arrondissement ou de la même commune (hors Paris).

Conformément aux orientations retenues dans la charte des mutations internes de la Ville de Paris qui devrait être approuvée au prochain CA du 6 octobre 2009, les priorités retenues

pour le traitement des demandes sont celles relevant de situations de violence graves et avérées, d'inadaptation du logement à un handicap, de la prévention des impayés, de la sous-occupation ou de forte sur-occupation.

L'étude des demandes de mutation présentées par les locataires est par ailleurs conditionnée à :

- la présence dans le logement depuis au moins deux ans,
- une bonne utilisation du logement et le règlement régulier des loyers (sauf dans les situations de difficultés financières pour lesquelles l'échange est demandé).

La RIVP met également en œuvre les mesures d'accompagnement des locataires qui souhaitent échanger pour un logement plus petit (prise en charge du déménagement pour les locataires ayant un revenu inférieur au plafond PLUS, application du loyer au m² le plus favorable au locataire, prise en charge des petits travaux d'emménagements pour les locataires aux revenus inférieurs aux plafonds PLAI, ou de plus de 70 ans...). Dans ces cas la Ville de Paris a par ailleurs précisé aux bailleurs que les attributions de logements dans le parc locatif à loyer libre dans le cadre d'un échange pour un logement plus petit ne seront pas conditionnées au respect des plafonds PLS, et ce afin d'augmenter l'offre de logements familiaux.

La RIVP précise que pour le moment elle n'a fait aucune démarche de mise en œuvre des dispositions de la loi MOLLE relatives à la sous-occupation. A l'occasion de l'enquête triennale la RIVP a identifié les locataires en sous-occupation (6% de l'ensemble des locataires).

La RIVP a pour objectif de mettre en place d'ici le 1^{er} janvier 2010 un outil de suivi exhaustif des demandes d'échanges, permettant une analyse statistique régulière des demandes (nombre, motifs, délais de traitement, types de logements concernés...).

Les associations de locataires prennent acte de ces orientations et insistent sur leur souhait de voir les réservataires accepter le principe des échanges entre les différents contingents de réservation.

Attributions des logements

Il est rappelé par la RIVP que l'essentiel du patrimoine de la RIVP fait l'objet de conventions avec des réservataires (Préfecture de Paris, Ville de Paris, 1% logement, Préfecture de Police, ...).

Ceux-ci sont tenus d'adresser trois candidatures sur chaque logement proposé (sauf exception, accord collectif départemental notamment).

Les candidatures adressées par la Mairie de Paris font l'objet d'une validation préalable par une commission de désignation composée d'élus, de représentants d'associations de locataires, d'un représentant des bailleurs, et d'un représentant du Préfet de Paris. Il est donc relativement rare que la commission d'attribution de la RIVP composée, hormis pour les représentants des locataires, de gestionnaires, remette en cause le choix du candidat numéro 1, sauf si l'examen du dossier présenté a montré des irrégularités ou des évolutions telles (ressources, composition familiale...) que la candidature n'est plus adaptée.

Les représentants des associations de locataires regrettent que la commission qui, seule dispose du pouvoir d'attribuer, ne puisse modifier l'ordre des candidats proposés par les réservataires. Ils estiment que la légitimité des bailleurs qui gèrent l'immeuble et des locataires qui y habitent est aussi grande que celle des élus et d'autres représentants d'associations. Ils souhaitent que les attributions de logements à des personnes ayant eu des parcours difficiles fassent l'objet d'un accompagnement social afin de faciliter leur bonne intégration dans l'immeuble.

SLS 2010

La RIVP précise que le nouveau plafonnement à 21,65 €/m² SH concerne 49 locataires dont 10 ont déjà donné congé.

Le planning de traitement du SLS 2010 est le suivant :

- octobre : envoi des questionnaires
- fin octobre : simulations pour les locataires assujettis
- novembre : relance des locataires qui n'ont pas répondu
- décembre : calcul du SLS

Avec l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions relatives à la baisse des plafonds c'est 800 locataires de plus qui seront assujettis.

Renégociation de la convention CPCU

La RIVP a dénoncé fin septembre la convention de partenariat qui la liait depuis 2005 à la CPCU et se renouvelait tacitement. Une nouvelle convention devrait être signée pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2010. Les représentants de la CLCV et de la CNL souhaitent qu'un groupe de travail se réunisse pour examiner le projet de nouvelle convention. Cette dernière attire l'attention sur les difficultés de récupération de la prime fixe, la nécessité de mettre l'accent sur le développement durable afin que le taux de TVA applicable soit ramené à 5,5% et les modalités de détermination de la puissance souscrite. Les représentants du SLC insistent sur les conséquences de la résiliation sur la tarification et sur les délais très courts pour mener les négociations compte tenu de la complexité du dossier. La direction technique de la RIVP a déjà entamé les travaux de réflexion sur la tarification et rappelle que les conditions de la convention actuelle, ainsi que l'avait fait remarqué les associations, nécessitent une renégociation urgente afin d'obtenir des conditions de tarification plus favorables aux locataires.

Il est convenu d'organiser une réunion de travail spécifique sur cette question le 26 novembre. Le SLC demande que le projet de nouvelle convention soit adressé aux représentants des locataires 3 semaines avant la réunion du 26 novembre.

Justification des charges de gardien : fourniture du journal de paye

Afin de répondre notamment à la demande officielle du SLC de pouvoir consulter le journal de paye lors des contrôles de charges, il est décidé que le journal de paye des gardiens et des employés d'immeubles, dont les salaires sont récupérés en tout ou partie auprès des locataires, est tenu à la disposition des associations de locataires qui le demandent sans que des photocopies puissent être faites. Ces modalités de consultation devant permettre d'une part de justifier des charges locatives conformément à la loi et d'autre part de respecter les règles de confidentialité nécessaires à la préservation de la vie privée des gardiens.

NB : S'agissant des horaires de collecte des OM. La RIVP précise que la Ville continue à programmer des collectes à 6h00 du matin sur de nouveaux groupes. La RIVP réitéra par écrit sa demande en matière de changement d'horaire de collecte à la Ville.

Campagne de prévention des incendies

A la suite des incendies des années 2008/ 2009, les quatre bailleurs « parisiens » (Paris Habitat, SIEMP, SGIM et RIVP) ont lancé une campagne de communication visant à prévenir les incendies. Il est précisé qu'un bilan est en cours sur l'état des dispositifs d'extracteurs d'air et que la mise en place de DAAF dans les chambres de bonne et les loges de gardiens devrait être débutée cet automne. Les représentants des associations insistent sur l'information des locataires lors de l'entrée dans les lieux et l'importance du livret d'accueil.

Remise en état des locaux vides

Conformément à l'ordonnance de 2005, un appel d'offres a été lancé sur la remise en état des locaux vides en cas de relocation ou de réhabilitation. Il s'agira de marchés à bons de commande sur bordereaux de prix divisé en trois lots, un par division et deux attributaires pour chaque lot. Le choix des candidats se fera sur des critères de coût, de délai d'intervention et de qualité des prestations. La remise des offres aura lieu en novembre pour une attribution en janvier.

Compteurs d'eau

Proxiserve et ISTA ont donné leur accord pour une résiliation anticipée des contrats de comptage d'eau en cours. La mise en œuvre des nouveaux contrats de radio-relevés après appel d'offres se fera progressivement au cours de l'année 2010. Une réunion de travail avec les associations de locataires est prévue le 26 novembre avant lancement de l'appel d'offres et en mars/avril sur les projets de contrats. D'ores et déjà les associations de locataires insistent sur l'importance du passage d'un système à l'autre notamment en cas de changement de prestataires afin d'éviter les doubles facturations et la perte de l'historique des consommations.

Le projet de cahier des charges sera présenté aux associations.

Remise en concurrence des contrats d'exploitation de chauffage

L'Appel d'Offre a été passé le 15 mai 2009. Il est divisé en 6 lots. Les contrats passés ont une durée de 5 à 10 ans.

En février, la RIVP entamera la concertation sur les futurs contrats 2010.

Pandémie grippale : Plan de continuité d'activité (PCA)

La RIVP est en train d'établir son PCA afin de tenir compte de l'éventuel absentéisme dû à la pandémie grippale.

Les priorités seront mises sur : la rotation des OM, la distribution du courrier, la gestion du chauffage et la maintenance des ascenseurs.

La RIVP a demandé à ces prestataires de lui fournir leur PCA en particulier aux ascensoristes.

Enfin, la RIVP précise qu'elle n'assurera pas de mission de portage.

S'agissant de la communication sur cette question, il est convenu de ne pas faire de communication sur le sujet pour le moment et d'attendre de voir quelle sera l'évolution de la pandémie.

Fournisseurs d'énergie

Les représentants de la CLCV attirent l'attention de la RIVP sur la présence dans les immeubles de démarcheurs de direct énergie que se présentent au domicile des locataires en se faisant passer pour des agents EDF et conclure des nouveaux contrats d'abonnement. Un message sera passé auprès des gardiens afin qu'ils mettent en garde les locataires sur ces pratiques abusives.

La prochaine réunion plénière du conseil de concertation locative aura lieu le
14 janvier à 14h30.