

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2011

### PRESENTS

Confédération Générale du Logement : Jeanne Robert

Confédération Nationale du logement : Michel Chevallier, Oualid Akkari, Martine Declerc

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

Consommation Logement et Cadre de Vie : Georgette Scoury, Christian Boiral, Bruno Tourame

Droit au Logement : Safiatou Fadiga, Daniel Moumen

RIVP : Serge Contat, Caroline Grandjean, Christophe Gerbenne, Laurent Tosello, Yves Thépault, Didier Petit, Frédéric Frémaux, Yann Miginiac

### DIFFUSION :

tous les participants – AFOC 75

### Approbation du compte-rendu de la réunion du 14 octobre 2010

Complément sur les DPE diffusé en séance (voir pièce jointe). Yann Miginiac, délégué au développement durable, précise que les données sont systématiquement affinées par des études thermiques avant de lancer des travaux d'amélioration. La cartographie générale sera également complétée des consommations énergétiques constatées en 2010.

Tous les groupes n'apparaissent pas dans la liste transmise. Il y a principalement deux raisons, lorsque au moment du lancement du marché DPE :

- des travaux de réhabilitation impactant la performance énergétique étaient prévus sur un groupe et dont le DPE Immeuble sera réalisé à la fin des travaux
- des groupes pour lesquels les consommations réelles nécessaires pour élaborer les DPE n'étaient pas forcément disponibles

La RIVP rappelle que, conformément à la réglementation, elle réalisera les DPE à chaque changement de locataires.

Les représentants des locataires demandent si les éléments communiqués tiennent compte des caractéristiques des immeubles, ou s'il s'agit juste de leurs « étiquettes ». Il est précisé qu'il s'agit juste des « étiquettes », et qu'une mise à jour des informations intégrant les consommations énergétiques 2010 sera communiquée aux membres du Conseil.

Serge Contat rappelle que les DPE ne sont qu'un élément de connaissance du bâtiment.

A une question posée par la CNL concernant la nécessité de chiffrer avec exactitude le coût du chauffage dans les immeubles, la CLCV demande, à nouveau, qu'elle sera la place réservée au chauffage urbain.

### **Elections des représentants des locataires au conseil d'administration**

Serge Contat remercie les associations pour leur investissement dans la préparation de ces élections. Il regrette toutefois, le faible taux de participation, qui n'est pas par ailleurs spécifique à la RIVP. Il souhaite que la RIVP et les représentants des locataires fassent que la concertation locative soit plus visible pendant les 4 ans à venir.

Serge Contat soumet aux associations de locataires un thème de travail sur l'utilisation d'internet et des réseaux sociaux pour développer la concertation locative. Il propose que soit monté un groupe de travail spécifique à l'initiative des représentants des locataires.

Il propose également d'intégrer dans le journal des locataires de la RIVP une page dédiée à l'expression des associations, selon des modalités restant à définir.

Les représentants de la CNL et du SLC regrettent que les élections ne concernent qu'une partie du patrimoine gérée par la RIVP (parc conventionné). Malheureusement seule une action législative permettrait de modifier le périmètre pour les prochaines élections.

Les résultats des élections par arrondissement sont présentés (cf pièce jointe). La CLCV demande s'il est possible d'obtenir les résultats par association et par arrondissement, mais cette information ne peut être fournie compte tenu des modalités de dépouillement.

Le précédent plan de concertation locative a été signé en décembre 2007 pour 4 ans. Il est proposé de le revoir pour intégrer notamment les nouvelles associations représentées au CCL. Un projet de PCL sera adressé par la RIVP aux associations début mars, et une réunion de travail pour échanger sur le projet sera organisée avant fin mars.

### **Conventionnement des ILM 28**

Serge Contat indique que 7 986 logements « ILM 28 » ont fait l'objet d'un conventionnement fin décembre 2010. Ce conventionnement n'a aucun effet pour les locataires en place, dont le loyer et les modalités d'application du surloyer sont inchangés. Le remboursement d'un mois de dépôt de garantie pour les locataires concernés interviendra prochainement.

Ce conventionnement s'accompagne d'un programme de travaux de 90 M€ sur 10 ans, qui sera présenté et discuté avec les amicales de locataires, un chef de projet dédié sera recruté.

Les logements qui se libèrent seront reloués au tarif d'environ 9,5 €/m<sup>2</sup> de surface utile (équivalent du PLS « ancienne formule »). Le DAL considère que ce prix est élevé.

La CNL et le SLC indiquent qu'ils auraient souhaités être informés au préalable et non a posteriori. Ils demandent à ce que la RIVP soit particulièrement vigilante dans le passage de l'AL à l'APL pour les locataires en place, afin d'éviter les ruptures de droit. La RIVP doit rencontrer prochainement la CAF pour préparer ce transfert de l'AL à l'APL.

## **Mise en œuvre des dispositions de la loi Molle concernant la sous-occupation**

La loi Molle oblige les bailleurs à proposer aux locataires de logements conventionnés (et ILM 28) en situation de sous-occupation des logements mieux adaptés à leur situation.

La RIVP souhaite mettre en œuvre ce dispositif sur la base du volontariat. 2100 logements environ seraient concernés par une situation de sous-occupation.

Caroline Grandjean adressera aux représentants des locataires le projet de courrier qui sera envoyé pour proposer une prise de rendez-vous, pour avis à retourner avant le 1<sup>er</sup> mars.

Les représentants des locataires demandent à ce que les précautions soient prises pour ne pas affoler les personnes âgées (qui ne sont pas concernées par les dispositions coercitives de la loi Boutin), et plus généralement rappellent qu'il est déjà difficile de donner une suite favorable aux nombreuses demandes d'échange existantes.

## **Modernisation des ascenseurs**

Laurent Tosello indique qu'au 1<sup>er</sup> février, il reste seulement 23 ascenseurs en travaux de modernisation.

Les représentants des associations de locataires rappellent que les chantiers de modernisation ont été source de nuisances importantes, et que la remontée d'information au sein de la RIVP sur les dysfonctionnements et pannes constatées doit être améliorée.

La RIVP est consciente des points d'amélioration à développer, et indique que le dispositif de suivi technique devrait également fiabiliser la remontée d'information qui repose aujourd'hui sur les gardiens et agences.

Le SLC et la CLCV attirent à nouveau l'attention sur les délais de remise en service faute de pièces disponibles et demandent quelle est la marge de manœuvre de la Régie en la matière. Laurent Tosello confirme que la direction technique intervient régulièrement auprès des prestataires pour que les approvisionnements soient anticipés, mais qu'aujourd'hui la RIVP ne dispose que des informations données par les ascensoristes et que l'intervention n'est donc possible qu'après la constatation du dysfonctionnement.

En réponse à la demande du SLC-CSF sur l'application de pénalités, Madame GRANDJEAN, rappelle que même si la voie de la discussion avec les ascensoristes défaillant est privilégiée, il ne faut pas s'interdire de leur appliquer des pénalités.

## **Point d'information sur la fibre optique**

La RIVP a mis en place en janvier 2009 un moratoire sur l'installation de la fibre optique dans les immeubles, dans l'attente d'une stabilisation de la réglementation sur ce sujet. 50% des immeubles étaient alors raccordés, repartis sur les trois opérateurs.

Suite aux décisions de l'ARCEP et de la mise en place d'une charte « fibre » par la Ville de Paris, le moratoire va être levé. Un appel à candidatures (plusieurs lots) sera lancé avant l'été pour organiser l'équipement de la totalité du parc.

Le cahier des charges précisera qu'une attention particulière devra être apportée pour la réalisation des travaux en milieu occupé. Le cahier des charges sera adressé aux associations de locataires.

La CLCV demande à ce que soit diffusée aux associations la liste des immeubles déjà raccordés (document à remettre par la RIVP au prochain Conseil de Concertation Locative).

### **Mise en place de la TNT**

Rappel de la note d'information aux locataires affichées dans les halls pour annoncer le passage à la TNT le 8 mars.

La CLCV signale que certains abonnés Canal + d'immeubles équipés par Numéricable ont dû s'équiper un décodeur supplémentaire (avec abonnement) pour continuer à recevoir et que cette information n'avait pas été donnée par les opérateurs.

### **Téléphonie**

La CLCV remet à M. Tosello, un courrier émanant de l'opérateur SFR informant certains locataires-abonnés que l'immeuble situé au 60 rue Saint-Fargeau n'est pas compatible avec la dernière génération de fibre optique et leur propose, en conséquence, un nouveau contrat avec retour à l'ADSL, obligation de changer de n° de téléphone et frais de résiliation.

### **Information sur les tarifs eau froide / eau chaude**

Une actualisation des prix sera proposée au prochain CCL. Est remis en séance un tableau sur les tarifs d'eau froide au m3 selon les départements, qui reste à compléter pour la partie « abonnement ».

Il est rappelé à cette occasion que le projet « compteurs d'eau » doit être mis en chantier : La RIVP se fixe comme objectif le 2<sup>nd</sup> semestre 2011, avec l'arrivée à la direction technique des 3 inspecteurs chauffage actuellement positionnés en divisions qui constitueront un pôle « énergie/fluides ».

### **Mise au point des dépliants « réparations locatives »**

Un projet de dépliant est remis en séance pour informer les locataires du « qui fait quoi » en matière de réparations locatives.

La CLCV indique que ce document doit être complété d'un travail sur les grilles de vétusté.

La CLCV rappelle la nécessité de conclure un protocole d'accord sur la procédure d'état des lieux et de réparations locatives.

Une affiche « extrait du règlement intérieur » est également présentée : elle a été revue pour être plus claire et mieux vues par les locataires (pictogrammes, couleurs ...), en insistant sur les thèmes suivants : Nuisances sonores, Propreté, Animaux, Encombrements des parties communes, Cigarette

**Prochain Conseil de Concertation Locative**  
Mardi 10 mai 2011 à 9 h 30 au siège de la RIVP  
4 place St Thomas d'Aquin