

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 18 OCTOBRE 2012

PRESENTS

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq, Michel Chevallier, Marie-José Mallet
Syndicat du Logement et de la Consommation : Pierre Spinat, Maouaheb Mouelhi
Consommation Logement et Cadre de Vie : Bruno Tourame, Georgette Scoury
Association Force Ouvrière Consommateurs : Rahma Ghiatou, Durdica Topolcanji
Confédération Générale du Logement : Marie-Jeanne Robert
Droit au Logement : Safiatou Fadiga

RIVP : Serge Contat, Caroline Grandjean, Tassadit Cadiou, Olivier Perret, Virginie Blin-Denis, Claire Simon, Isabelle Jegou

EXCUSES

Confédération Nationale du logement : Oualid Akkari

DIFFUSION :

tous les participants + présidents d'amicales et associations de locataires RIVP

Approbation du compte rendu de la réunion des 7 et 19 juin 2012

Le procès verbal diffusé en séance ne tenant pas compte des commentaires formulés par le SLC sur la réunion du 7 juin 2012, la RIVP indique que les suggestions proposées seront intégrées au document final à l'exception du paragraphe indiquant que la RIVP prendrait à sa charge la moitié du coût du DAAF.

La version définitive du procès verbal sera transmise aux membres du CCL dans les meilleurs délais par la RIVP.

Harmonisation des règles en matière de régularisation de charges

M. Contat rappelle les principes essentiels qui doivent s'imposer à tous lors des contrôles de charges : respect du calendrier dans le déroulé des régularisations et transparence dans leur réalisation.

Les pistes évoquées par la RIVP lors de la réunion du 17 septembre 2012 sont exposées (adaptation du calendrier pour que tous les contrôles de charges soient achevés fin octobre, classement des factures, fourniture du planning des tâches des gardiens lors des contrôles

...) ainsi que les désaccords existant sur la fourniture des grilles d'UV et la communication des contrats.

Outre les adaptations à faire sur le book de charges, deux sujets importants sont à approfondir : le salaire des gardiens et les marchés.

Même si la RIVP doit une transparence sur les marchés vis-à-vis des locataires afin de garantir une adéquation entre le niveau de service rendu et le coût, il ne relève pas des attributions du CCL d'élaborer le contenu et la mise au point des marchés.

A noter que tous les ans, les associations siégeant au CA ont connaissance du tableau de passation des marchés RIVP. M. Contat n'est pas opposé à ce que des réflexions soient menées pour organiser la représentation des représentants des locataires à la CAO. Il reste dans l'attente de proposition des associations sur ce sujet.

M. Contat souhaite qu'un travail soit mené en 2013 sur :

- les conditions matérielles à réunir pour tenir les échéances et que les régularisations de charges se déroulent correctement.
- la maîtrise et la baisse des charges de la RIVP suite à l'élaboration de l'Observatoire des charges.

La CLCV demande s'il est possible que le représentant des locataires à la CAO soit une personne qualifiée ou s'il doit impérativement être un locataire. Le SLC considère que comme à Paris Habitat, la pratique voudrait que cela soit une association siégeant au conseil d'administration. Pour Mme Jegou, le statut juridique des SEM donne toute latitude sur la qualité du représentant.

La CNL est d'accord pour continuer à travailler sur les charges et sur leur coût par immeuble et pour tenter de mettre en place des contrôles plus encadrés, mais elle réaffirme également sa volonté d'être associée à la rédaction des clauses incluses dans les marchés. Concernant les grilles d'UV, même si ce système est perçu comme archaïque, il demeure clair sur les tâches que doivent réaliser les gardiens.

AFOC considère qu'au-delà de la convention collective applicable, il faut défendre la présence des gardiens sur les sites.

Pour le SLC, l'absence de gardiens ne viendra qu'accentuer les problèmes de voisinage d'où l'importance du gardien compte tenu de l'évolution de la société et de la vie sur les groupes. Il est néanmoins rappelé que les locataires ne doivent pas payer deux fois la même prestation.

Il est précisé également que le calendrier de Régularisation fonctionne correctement mais déplore que depuis 2 ans, ils n'obtiennent pas de réponses claires aux questions posées lors des contrôles.

La RIVP précise que le calendrier présenté est une base de discussion et est indicatif et confirme la nécessité d'apporter des améliorations sur la simplification et la clarification des documents présentés lors des contrôles.

Pour conclure, la RIVP propose que des réunions de travail soient menées sur les thèmes suivants : les règles de récupération des gardiens, la communication des contrats et les modalités pratiques des contrôles de charges. La RIVP s'engage à transmettre la liste des contrats passés en CAO depuis 2 ans au CCL.

Présentation de l'accord de patrimoine sur les DAAF

Mme SIMON présente une première synthèse des 22 offres reçues suite à la consultation lancée pour équiper le patrimoine RIVP d'un détecteur autonome de fumée :

- 50% des offres sont irrecevables
- Option collé : entre 13 et 41€/appareil
- Option vissé : entre 14 et 43€ / appareil
- Option signal visuel : entre 48 et 326€/appareil
- Option DAAF relié à télésurveillance : entre 28 et 379€/appareil
- Durée de la garantie : 5 à 10 ans suivant les prestataires.

Pour la CLCV, il est difficile de se prononcer sur un modèle d'autant que des dysfonctionnements récurrents ont été signalés par les associations de consommateurs sur certains appareils. Tant que l'arrêté sur les normes n'a pas été publié, il en faut pas se précipiter sur le sujet.

La RIVP rappelle que cet arrêté est attendu pour octobre 2012.

La CNL s'interroge sur la durée des piles et rappelle qu'il faut distinguer l'entretien de la pile de celui de l'appareil. Qu'est il prévu à l'issue des 5 ans ?

M Contat rappelle que l'arrêté à venir doit préciser les normes applicables et l'emplacement. Une durée de vie des piles longue est attendue sachant qu'au final, soit on changera la pile, soit on changera le DAAF.

Détail de l'Appel d'offre :

- 4 lots : 1 par direction territoriale + HSF
- 1 prix de DAAF / lot, ce qui pourrait générer des écarts de prix

La RIVP précise que le remboursement du coût du matériel et de son installation sera supporté intégralement par les locataires, échelonné sur plusieurs années si nécessaire (la CNL propose 3 ans ; la RIVP juge que 2 ans est raisonnable). M. Contat justifie la non participation financière de la RIVP par la hausse de la sinistralité qui a conduit à majorer le poste assurance de la RIVP de 700K€.

Le SLC refuse de se positionner suite à l'annonce de la non participation financière de la RIVP. La CLCV suggère que le produit du SLS ne pourrait il pas être utilisé pour financer une participation de la RIVP au projet.

Les corrections sont apportées en séance au projet d'accord collectif de patrimoine remis aux membres du CCL.

Point d'information sur les dossiers techniques en cours :

- Fibre optique

Claire Simon informe le CCL que la RIVP a lancé en juin 2012 un appel à candidature afin de désigner un opérateur d'immeuble « fibre optique » pour le déploiement vertical des immeubles restant à traiter en très haut débit. (32 400 logements).

ORANGE a été désigné comme opérateur d'immeuble sur le patrimoine de la RIVP, pour une durée de 25 ans.

La CLCV demande que le contenu de la convention cadre et la liste des immeubles concernés soit diffusée et si la convention type RIVP/ORANGE va permettre la mutualisation.

Concernant les immeubles déjà équipés par un des 3 opérateurs (soit environ 20 000 logements), il est répondu qu'il n'y aura aucun changement; la nouvelle convention ne portant que sur les groupes non conformes. La RIVP s'engage à diffuser aux membres du CCL la convention.

Un point d'étape sera fait à un prochain CCL en fonction de l'état d'avancement du déploiement, ainsi qu'un retour sur le type des fibres retenu.

La CNL souhaite rappeler que la convention porte seulement sur le tirage de câbles dans les parties communes des immeubles et souhaite s'assurer qu'il a bien été prévu qu'il n'y aura aucun démarchage commercial de l'opérateur vis-à-vis des locataires.

M. Contat précise qu'une information précise vis-à-vis des locataires a été prévue pour les rassurer sur ce point et que les gardiens seront sensibilisés à la question.

Une information sera faite également aux locataires sur le contenu des travaux et leurs conséquences.

La présentation diffusée en séance sera transmises aux membres du CCL.

- **Compteurs d'eau**

Il est indiqué que l'appel d'offre lancé par la RIVP pour équiper l'intégralité du parc RIVP de compteurs individuels a été scindé en 4 lots et que les options suivantes ont été retenues :

- Choix de compteurs en télérelève
- pose de kits économiseurs d'eau

La CNL regrette que les associations de locataires n'aient pas été entendues dans le choix de la méthode de relevé des consommations individuelles.

M. Contat tient d'abord à rappeler qu'il n'y avait pas un avis unanime des locataires sur le procédé et justifie les raisons ayant conduit à cet arbitrage :

- garantir au final des économies d'eau et donc une plus grande maîtrise des charges (voir même une baisse des charges)
- simplifier les régularisations d'eau avec la mise en place d'une facturation à la consommation réelle à m+1.

La CLCV demande si la prestation complète sera assurée par le même bénéficiaire.

Le SLC indique que les avantages décrits sont les mêmes pour la télé et la radio relève et demande comment la RIVP compte s'organiser pour gérer au mieux la détection des fuites. Il regrette enfin que suite aux nombreuses réunions de concertation organisées sur le sujet depuis 2008, l'arbitrage pris ne suive pas la volonté des associations de locataires.

La RIVP assume le retard pris sachant qu'il n'y avait aucune idée préconçue sur le choix technologique au départ. C'est la baisse du coût qui a fait opter pour la télérelève.

La CLCV demande que les documents Eaux de Paris soient adressés aux locataires.

Mme Grandjean précise que des réflexions seront menées en 2013 sur la mise en place d'un contrat robinetterie et qu'un mode opératoire sur les alertes fuites est en cours d'élaboration en interne.

Rappel du calendrier :

- Phase 1 : début 2013
- Phase 2 : 2014 et 2015

Impact financier pour les locataires :

- LOT 1 et 2 : attribué à ISTA : 16.79€/an TTC
- LOT 3 : attribué à PROXISERVE : 14.60€/an TTC
- LOT t 4 : attribué à PROXISERVE : 19.80€/an TTC

Concernant les kits économiseurs d'eau, suite à un partenariat mené avec Eau de Paris, une subvention de 10% du cout total a été obtenue, le solde étant supporté par la RIVP.

Les agences incluses dans chaque lot sont détaillés dans la note diffusée aux membres du CCL.

Concernant l'information des résidents :

Chaque agence sera destinataire du planning d'intervention sur ses groupes et de l'affichage à prévoir sur site. Une campagne de sensibilisation des locataires sera menée, notamment pour les informer sur le caractère mensuel de la régularisation, à terme.

Il est indiqué à la CLCV que toute dégradation intervenue dans un logement lors de l'intervention doit être signalée à l'agence. La CLCV propose également qu'un retour soit fait par la RIVP sur la qualité de l'eau et son coût.

Point sur la TV (suite à la fin du marché NUMERICABLE)

Actuellement, 26 000 logements sont raccordés à NUMERICABLE pour la diffusion de la télévision. La convention passée avec NUMERICABLE a été prolongée jusqu'en 2014. Deux options sont possibles :

- Renouvellement de la convention
- Retour au système des antennes hertziennes

Suite aux premiers échanges qui se sont tenus avec NUMERICABLE, le coût supporté par les locataires devraient être sensiblement majoré sans que le contenu de la prestation n'évolue (passage de 0.50€ à 3€/mois/logement).

Les représentants des locataires souhaitent que la RIVP obtienne des informations complémentaires sur les services fournis. Ce point sera discuté lors d'un prochain CCL.

La présentation diffusée en séance sera transmises aux membres du CCL.

Présentation du module ISITECH sur les ascenseurs

Une présentation de l'outil est faite en séance.

Il est indiqué que :

- 100 appareils ne sont toujours pas raccordés et que l'outil sera accessible à partir de novembre 2012
- Les associations locales de locataires pourront dès novembre 2012 disposer des données sur leur groupe : les mots de passe d'accès leur seront communiqués.

Le SLC souhaiterait savoir comment cet outil va améliorer la vie des locataires, notamment s'agissant des pannes récurrentes qui devraient à termes disparaître. Il est rappelé que les prestataires sont reçus chaque trimestre par la direction technique et que cet outil permettra l'identification des grosses pannes et des récurrentes.

Il est indiqué à la CLCV que les petits dysfonctionnement ne sront pas signalés.

Par ailleurs, suite aux accidents survenus à PARIS HABITAT, la ville de paris a demandé qu'une réflexion soit lancée entre les 4 bailleurs sociaux parisiens pour la mise en place d'un label interbailleur (avec possibilité d'intégrer les ESH qui le souhaitent).

La finalité est de se mettre d'accord sur un label commun comme critère de jugement des appels d'offre. Ce label serait délivré par une association composée d'un collège interbailleur, de personnes qualifiées (CRAM, RATP, AFNOR par exemple) et d'un collège utilisateur comprenant notamment les représentants des locataires.

Un réunion de travail est prévue courant novembre pour préparer une ébauche de référentiel à présenter à la ville de paris.

Questions diverses

Conventionnement PLS de 1532 logements

Le bilan de l'enquête sociale menée auprès des locataires intéressés par le conventionnement PLS lancé en juillet 2012 est joint au dossier remis en séance. 14 groupes sont concernés, soit 1543 logements répartis sur 4 arrondissements (13-17-19 et 20èmes arrondissement).

La CLCV regrette que les conventions n'aient pas été communiquées officiellement aux membres du CCL. La RIVP indique que les conventions APL ont été fournies à toutes les associations de locataires des groupes concernés lorsqu'elles en ont fait la demande.

Les résultats sont les suivants :

- Taux de réponse = 77%
- Taux de dossiers incomplets = 19%
- 54.70% des locataires respectent les plafonds de ressources PLS : leur loyer reste inchangé car il est inférieur au loyer fixé par la convention APL
- 4.20% des locataires ont un loyer qui diminue
- 41.10% des locataires sont classés en dérogatoire soit parce qu'ils dépassent les plafonds de ressources (32%), soit parce qu'ils n'ont pas fourni l'intégralité des pièces nécessaires à l'examen de leur situation (68%).

La RIVP précise que les écarts de surface mentionnés dans les baux doivent être signalés aux agences car les données reprises sont celles issues d'ULIS.

La CLCV demande que lors des conventionnements et suivant la situation géographique des immeubles, des études systématiques et opportunités de conversion au chauffage urbain fassent l'objet d'une demande à la CPCU. Elle précise que ces études sont gratuites.

Le SLC-CSF n'est pas favorable à cette demande qui privilégie la CPCU.

Programmation Plan Climat 2012

La liste des groupes est jointe au dossier remis en séance. La CLCV demande si une charte de développement durable a été signée entre la RIVP et la Ville de Paris afin de définir les objectifs de travaux à réaliser ? EX : SIEMP

Enquête de satisfaction 2012

Une synthèse des premiers résultats de l'enquête satisfaction 2012 est diffusée en séance. Un commentaire plus détaillé des résultats sera réalisé lors du prochain CCL.

Prochain Conseil de Concertation Locative
Mardi 12 février 2013 à 14h00