



PROJET DE COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 14 février 2023

PRESENTS :

Confédération Nationale du logement : Martine Declercq - Anne-Marie Gohet-Mays

SLC-CSF : Pierre Spinat – Patricia Morin - Laura Bonnefond

CLCV: Catherine Transy - Sylvie Lekin - Christophe Sales

AFOC 75 : Françoise Hajnal

CGL : Agnès Pinard – Pascal Coutrot

RIVP : Christine Laconde – Tassadit Cadiou – Alexis Goursolas – Nathalie Marivoet – Amélie Darley – Franck Charvet – Olivier Legois

EXCUSES :

DAL : Mr Martinage

AFOC : Rahma Ghiatou – Claude Sopoglian

RIVP : Valérie Debord – Valérie Leperlier – Simon Molesin

DIFFUSION : MEMBRES DU CCL + ISIDOOR + WWW.RIVP.FR

Rappel de l'ordre du jour

- Validation du procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2022
- Résultats élection locataires
- Bilan travaux CCL 2019 2022
- Inflation : Impact les acomptes de charges
- Mesures d'accompagnement des locataires
- Divers :
 - Planning des réunions 2023
 - Subvention annuelle 2023 versée aux organisations

Validation du procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2022

Le procès-verbal diffusé en séance, qui intègre des demandes de modifications proposées par la CLCV et le DAL ainsi que des compléments apportés par la RIVP, est approuvé.

Résultats élections locataires

Tassadit Cadiou fait un point rapide sur les résultats des élections qui se sont déroulées en décembre dernier.

Elle rappelle que 6 listes de candidatures ont été déposées et déclarées recevables par la Commission des opérations électorales pour 2022 (AFOC75, CGL, CLCV, CNL, DAL, SLC-CSF).

Le corps électoral était composé de 39.794 locataires, qui ont pu voter, par correspondance ou par internet, entre le 17 novembre et le 13 décembre 2022.

Le nombre de votant est en baisse de 8% (baisse générale constatée chez tous les bailleurs). Le taux de participation est en baisse avec 19,44% de votes.

Ont donc été élus pour 4 ans, pour siéger au Conseil d'administration de la RIVP :

- M. Pierre Spinat - SLC-CSF
- Mme Anne-Marie Gohet-Mays - CNL
- M. Patrice Dechamp - CLCV

Bilan travaux CCL 2019 2022

Tassadit Cadiou rappelle que depuis février 2019, le Conseil de Concertation Locative de la RIVP s'est réuni à 16 reprises, avec 4 réunions annuelles organisées (février - mai/juin - septembre - novembre).

Elle souligne que l'ensemble des thèmes prévus dans le PCL n'ont pu être abordés du fait du contexte sanitaire qui a nécessité une adaptation aux événements pour assurer la continuité d'activité tout en tentant de répondre au mieux aux attentes des locataires (accompagnement social et économique).

Les sujets qui n'ont pu être abordés comme le parcours résidentiel des locataires du parc conventionné ou le suivi de la CUS (convention d'utilité sociale) ont été inscrit au PCL 2023 2027.

En parallèle, 16 groupes de travail ont été constitués avec les associations volontaires, afin d'approfondir davantage les sujets, en séance restreinte (marché curage, projet Embellissement (travaux à la carte), marché Punaises de lit, évolution de l'extranet locataires, fourniture d'électricité, marché de gaz,...).

Tassadit Cadiou indique que sur la période 2019-2022, la contribution à verser aux 6 associations s'élève à un montant total de 686 161 €, soit une hausse de 12,5% par rapport à la somme versée lors du PCL précédent sur la période alors que le parc RIVP n'a progressé que de 3%.

Discussions

La CGL remarque que la subvention n'a pas été versée en 2021 et 2022 du fait de la disparition de la CGL75 et demande à ce que le tableau et les informations données soient corrigées en fonction.

Tassadit Cadiou prend acte et informe que le document "bilan PCL 2019 2023" sera modifié et la nouvelle version envoyée aux membres du CCL.

Mesures d'accompagnement des locataires

Alexis Goursolas explique qu'il faut développer voire systématiser l'information directe des locataires sur les aides financières dont ils peuvent bénéficier.

En effet, encore beaucoup de locataires n'ont pas connaissance des aides financières (Ville et Etat) existantes, comme par exemple :

- Des aides directement liées à l'énergie, « classiques » et exceptionnelles
- Des aides non directement liées à l'énergie mais pouvant avoir un impact budgétaire fort pour les ménages

Il souligne qu'un levier important pour améliorer les conditions de vie des locataires et prévenir les impayés est de lutter contre le non recours. En effet, en moyenne, près des 30% des allocataires de minima sociaux ne recourent pas à une aide à laquelle ils ont droit. Le non recours atteint même 50% pour le minimum vieillesse (ASPA).

Une expérimentation en 2022, concernant l'APL, a montré que le non recours existait parmi les locataires RIVP.

Alexis Goursolas présente le plan d'action 2023 mis en place pour prévenir et accompagner les impayés :

- Agir systématiquement pour l'accès aux droits de tous les nouveaux entrants : pour chaque nouveau bail, aide à l'ouverture de droits APL/AL + information globale sur les aides existantes et information ciblée à partir du simulateur « mes aides.gouv » et communiquer lors de la hausse des acomptes + lors des régularisations de charges
- Proposer des solutions dès le premier impayé :
 - Appel locataire par les chargé.e.s de clientèle pour connaître la raison des difficultés et informer sur les aides existantes
 - Information sur les aides existantes dans les courriers de relance automatique
 - Information des locataires appelant par le SRL
- Développer le recours aux plans d'apurement et au FSL
 - Déploiement d'un outil de simulation pour établir des plans d'apurement plus efficaces et d'un outil pour évaluer l'éligibilité au FSL
 - Sensibilisation des chargé.e.s de clientèle à la bonne utilisation du plan d'apurement et du FSL

Discussions

La CLCV évoque la possibilité d'un affichage dans les halls d'immeubles des aides existantes.

Le SLC souligne que les actions proposées sont celles mise en place lors de la période de confinement et rappelle l'importance de contacter les locataires dès le premier impayé.

La CGL souhaite que soient envoyés aux membres du CCL les courriers envoyés aux locataires (relance impayés, régule, augmentation des charges,...).

Tassadit Cadiou et Alexis Goursolas informent que tous les courriers à l'attention des locataires sont à la relecture en interne et que certains ont été repris afin d'y apporter plus d'empathie et de "rondeur". Il est proposé aux membres du CCL de participer à cette relecture. Pour ce faire, le service Communication en sera informé afin qu'un groupe de relecture soit monté avec des membres du CCL.

Le SLC demande ce qu'il en est des locataires en impayés "constant" et si la RIVP prendra des engagements d'absence d'expulsion pour impayés de loyer au vu du contexte économique et social du pays.

Tassadit Cadiou rappelle que ce point avait été déjà largement débattu lors de la période COVID. Elle rappelle que les expulsions sont des procédures longues. La RIVP étudie toutes les alternatives possibles à l'expulsion mais dans certains cas l'expulsion permet de trouver une solution via l'expulsion / relogement auprès de locataires qui refusent tout changement de logement alors que celui-ci n'est plus adapté. A noté que le nombre d'expulsions sèches a fortement diminué ces dernières années. Suite à cette discussion, un point sur les expulsions sera fait lors du prochain CCL.

Inflation : Impact sur les acomptes de charges

Olivier Legeois explique que compte tenu de la forte augmentation des tarifs de l'énergie une augmentation des acomptes des postes concernés se fera dès la facturation du mois de février afin d'éviter des rattrapages trop importants lors des régularisations des charges 2023.

Les poste de charges revus dès février sont les suivants :

- le chauffage collectif
- l'éclairage des parties communes
- l'ascenseur pour sa part consommation électrique

Les hypothèses d'augmentation, par rapport aux dépenses 2022 (boucliers tarifaires gaz et électricité pris en compte), sont :

- Gaz +30%
- Electricité +100%
- CPCU +15%

Par ailleurs, les tarifs de l'eau froide et de l'eau chaude ont également été réajustés respectivement à 3,84 € (à Paris) et 15,00 €.

Une information des locataires est prévue avec la quittance du mois de février.

Discussions

La CLCV interroge sur la non augmentation des autres postes de charges (TFPB / salaire gardiens...). Ces postes seront revu selon le calendrier habituel, à savoir après la régularisation de charges 2022.

Concernant le courrier envoyé avec la quittance, la CGL demande à ce que soit plus explicite le paragraphe concernant le bouclier tarifaire.

Christine Laconde confirme que le courrier sera relu et modifié en ce sens. Il sera envoyé, pour information, aux membres du CCL.

La CGL demande à ce que soit étudié la meilleure maîtrise des consommations électriques dans les parties communes, comme dans les parkings, via l'installation de LED ou/et détecteurs de présence.

Le SLC souligne que des détecteurs de présence sont bien installés dans certains groupes mais pas de détecteur de luminosité. Il émet le souhait que soit installé systématique ces deux détecteurs.

Concernant le chauffage, le SLC évoque également le fait d'instaurer une campagne massive de rééquilibrage sur certains groupes où les différences de température sont disproportionnées.

La CLCV confirme cette situation.

Christine Laconde rappelle sur l'électricité que la RIVP va mener une campagne massive de changements de radiateurs dits « grilles pains » en doublant l'objectif en passant à 3 000 par an. Pour le chauffage, elle confirme les difficultés rencontrées avec certains prestataires et s'engage à regarder avec Simon Molesin la possibilité de faire une campagne de rééquilibrage sur les groupes les plus problématiques.

Par ailleurs, la CGL émet l'idée d'installer des capteurs de chaleur sur certains immeubles afin de pouvoir mesurer les "vraies" températures dans les appartements.

Questions diverses

- ▶ [Planning des réunions 2023](#)
 - ▶ [Subvention annuelle 2023 versée aux associations.](#)
- Ces deux points ont été validés par les membres du CCL.

Prochain CCL le 23 mai 2023