



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 19 SEPTEMBRE 2023

PRESENTS :

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

SLC-CSF : Pierre Spinat – Patricia Morin – Florent Ter Schiphorst

CLCV: Catherine Transy - Sylvie Lekin – Patrice Dechamp – Jean-Louis Guerrero

AFOC 75 : Françoise Hajnal

CGL : Agnès Pinard – Aïda Maia

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

EXCUSES :

DAL : Guillaume Martinage – Nicole Baudry

AFOC : Rahma Ghatou – Claude Sopoglian

RIVP : Valérie Debord

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

Rappel de l'ordre du jour

- Validation du procès-verbal de la réunion du 27 juin 2023
- Sureté : Point GPIS
- Adaptation du parc au handicap et vieillissement : méthode et état d'avancement
- Bilan conventionnement de patrimoine 2022
- Les Voisinades
- Avancement plateforme fournisseurs
- Bilan "santé mentale" : actions mises en œuvre

Validation du procès-verbal de la réunion du 14 février 2023

En complément du procès-verbal diffusé et approuvé en séance est remis le courrier du SLC-CSF adressé à la RIVP concernant le temps de présence des gardiens.

Sûreté : point GPIS

Pour rappel, le GPIS a pour mission principale de favoriser la tranquillité résidentielle dans les parties communes de 11 bailleurs dans les 10^{ème} au 20^{ème} arrondissements.

Le GPIS intervient 7/7j, 365 jours par an, de 16h30 à 4h30 :

- Sur appel locataire – Appel gratuit et anonyme : Rondes dans les parties communes
- Sur demande du pôle tranquillité sûreté : les « activités dirigées » : rondes dans toutes les parties communes, les escaliers de secours, les parkings....
- Sur initiative : ronde générale dans les parties communes, opérations coordonnées avec les services de police.

Activités GPIS/RIVP 2023 :

- 3 960 missions
- 1 799 interventions sur appel de locataires
- 2 096 rondes et activités dirigées
- 61 opérations conjointes
- 4 913 évictions

Discussions

Nathalie Marivoët souligne que les rondes planifiées sont prévues toutes les semaines en concertation avec les responsables d'agence. De plus, les locataires peuvent alerter le gardien ou son agence pour signaler des situations difficiles.

La CLCV demande quel a été le rôle du GPIS lors des émeutes.

Le GPIS explique que les équipes ont été renforcées mais qu'aucune difficulté n'a été rencontrée sur les sites. Les affrontements avaient surtout lieu sur la voie publique.

Nathalie Marivoët précise qu'il y a eu très peu de dégradation sur le patrimoine. Sur trois sites un peu "chaud" un agent de sécurité (privé) a été présent durant 3 jours.

De plus, une communication particulière a été faite pour les commerçants notamment auprès des tabacs et pharmacies.

La CLCV indique que certains locataires sont frustrés vis-à-vis des nuisances sonores et des troubles de voisinage car le GPIS ne peut pas agir et intervenir dans les logements. Il a été précisé par le GPIS et Nathalie Marivoët que le GPIS n'intervient pas dans les logements mais ils peuvent frapper aux portes, échanger avec les locataires, demander la fin des nuisances, voire informer les services de police.

Les membres du CCL demandent à recevoir le rapport annuel 2022 du GPIS ainsi que la présentation de ce jour.

Adaptation du parc au handicap et vieillissement

Présenté par Rémy Largemain.

Bilan accessibilité et adaptation 2022 :

- 211 logements existants ont été rendus accessibles, l'accessibilité étant définie par la possibilité de se déplacer dans les parties communes en cas de mobilité réduite.
- 987 logements ont été adaptés et répartis comme suit : 924 (en diffus) et 63 (en réhabilitations).
- Environ 5,5 M€ d'investissements réalisés sur l'adaptation des logements
- Coût moyen des travaux d'adaptation : environ 5 500€/logement

Bilan de l'accessibilité et des adaptations à fin 2022 :

- 28 753 logements accessibles soit 44,42 % du parc (rappel objectif ville de Paris 2020: 40%)
- 5437 logements adaptés soit 9,87% du parc (hors foyer) (rappel objectif ville de Paris 2020: 3%)

Perspectives 2023:

- Mise en place d'un pack confort (environ 8 500€)
- Adaptation Salle d'eau et WC, motorisation des volets roulants, adaptation cuisine (sol + plan de travail à hauteur), plaque induction (en remplacement du gaz), interrupteur rétroéclairé, 1 prise électrique à hauteur/pièce, etc.
- Pack confort proposé à tous nos locataires de +60ans

La CLCV demande si la RIVP inclut dans sa démarche les handicaps sensoriels (malvoyance et malentendance) qui surviennent également fréquemment au cours du vieillissement. La réponse est oui.

Bilan conventionnement de patrimoine 2022

Olivier Legois rappelle que 13 groupes totalisant 956 logements ont été retenus dans le périmètre des conventionnements 2022.

L'analyse des ressources des 536 réponses a permis de classer les locataires en 4 catégories. Les cas bénéficiant d'une baisse de loyer se verront adresser directement un projet de nouveau contrat. Pour les autres, un courrier explicatif leur sera envoyé et un bail sera édité sur demande.

Olivier Legois souligne que 252 locataires sur 536 répondants pourront, s'ils signent un bail conventionné, bénéficier d'une baisse de loyer, soit 47%.

► Prochaines étapes :

- Régularisation des actes :
 - 16 mai 2023 : Signature des baux emphytéotiques.
 - 06 juillet 2023 : Signature des conventions APL.La signature des actes est différée pour le groupe 26043 (107 rue Marcadet 75018) – des régularisations foncières sont à effectuer au préalable.
- Mise en œuvre des conventions APL :
 - Courant septembre 2023 : envoi des propositions de bail conventionné (effet rétroactif à la date de signature de la convention APL) et ouverture d'un délai de six mois pour le retour des baux signés.

Discussions

Concernant le conventionnement 2023, Christine Laconde informe que les bailleurs et la Ville de Paris sont encore en discussion mais que d'ores et déjà le conventionnement pour la RIVP sera moindre que l'année précédente. Ce sujet sera mis à l'ordre du jour du prochain CCL.

La CLCV obtient confirmation que dès l'opération de conventionnement finalisée, les appartements sont comptabilisés comme logements sociaux pour l'atteinte de l'objectif fixé par la loi SRU, même si les occupants ont préféré garder leur bail initial.

La CLCV demande comment la RIVP gère une situation dans laquelle le nombre de foyers pouvant prétendre à un régime de conventionnement donné dépasserait le nombre de logements affectés à ce régime. La RIVP indique que l'attribution des baux conventionnés s'effectue dans l'ordre d'arrivée des réponses des locataire.

Les Voisinades

Présenté par Alexis Goursolas.

Alexis Goursolas informe que l'objectif de la RIVP est de soutenir le mieux vivre ensemble au sein des résidences et ainsi contribuer à la constitution de collectifs de locataires.

En complément des démarches propres aux associations de locataires, Alexis Goursolas explique que la RIVP veut contribuer à ces dynamiques, en affichant et renforçant son soutien aux initiatives collectives à l'échelle des groupes dépourvus de représentation.

L'objectif étant de susciter des collectifs de locataires, pouvant déjà jouer un rôle d'interlocuteur informel et « partiel » (sur certains besoins, certaines activités) et selon leurs souhaits, éventuellement s'affilier, voire se structurer et devenir représentatif (sans en faire une obligation).

Pour y parvenir, il faudra communiquer auprès des locataires l'intérêt qu'ils ont à créer des collectifs, et ensuite le cas échéant à se structurer.

Afin de favoriser la cohésion sociale au sein des résidences, la RIVP souhaite favoriser le déploiement d'événements de convivialité organisés par ses locataires et, pour ceux qui le souhaitent, ses gardiens.

C'est pourquoi les Voisinades ont été créées. Elles rassemblent donc tous les petits événements conviviaux organisés par les locataires ou les gardiens.

Afin de communiquer cette information aux locataires, une communication par voie de plaquette adressée aux locataires est envisagée.

Discussions

L'ensemble du CCL demande et insiste pour que ce nouveau projet ne soit pas déployé sans échanges préalables.

Christine Laconde explique que l'objectif est de favoriser le développement d'associations sur le parc RIVP qui en est dépourvu, soit 80% et que ce projet n'a pas vocation à être déployé sur les sites où existe une association de locataires.

Les membres des associations présentes demandent à ce que les demandes des associations locales existantes soient déjà prises en compte car ce n'est pas toujours le cas.

Pour sa part, le SLC-CSF est choqué par cette proposition de la RIVP.

Car, si encourager les locataires à développer sur les groupes des collectifs et des associations est au départ une bonne idée sur laquelle le SLC-CSF est d'accord, cela ne saurait se faire dans n'importe quelles conditions.

Ainsi, écrire que « ... l'objectif est de chercher à susciter des collectifs de locataires, pouvant : (...) ; selon les souhaits des locataires, éventuellement s'affilier, voire se structurer et devenir représentatif ; mais sans en faire une obligation » n'est pas acceptable, car tout simplement contraire aux dispositions légales concernant la représentativité des associations de locataires.

Le SLC-CSF souligne la difficulté à faire vivre une association.

Il déplore la dégradation des relations avec la RIVP. En effet, pour lui, il est de plus en plus compliqué d'avoir des réponses sur des sujets précis, notamment les régularisations de charges, dans des délais raisonnables.

Le SLC-CSF pense que le développement de la représentation collective des locataires sur les groupes passe déjà par une meilleure écoute et un travail de la RIVP avec les associations existantes sur le terrain qui, en faisant remonter les problèmes et préoccupations des locataires, oeuvrent au quotidien pour « *le bien être des locataires, l'émergence de nouvelles dynamiques et la recherche de solutions adaptées à leur besoins ...* ».

Pour Florent Ter Schiphorst du SLC-CSF, cela implique que, par exemple, sur des problèmes essentiels de sécurité et d'hygiène, les interlocuteurs RIVP ne fassent pas trainer pendant des années la résolution de tels problèmes, et que de même, la mise à disposition des Associations d'un local disponible pour qu'elles puissent tenir des réunions ponctuellement 2 à 3 fois par an, n'attende pas, comme c'est le cas actuellement, des années ...

En un mot, le SLC-CSF réaffirme le besoin d'une concertation locative à la RIVP qui fonctionne, et qui passe par une meilleure écoute des associations représentatives.

La CNL a marqué son désaccord quant à la création par la RIVP de « *collectifs de locataires pouvant déjà jouer un rôle d'interlocuteur informel et partiel* » pour plusieurs raisons :

- La création d'amicales, de collectifs ou de regroupements de locataires est strictement encadrée par l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986
- Ces collectifs ne seraient donc pas représentatifs et poseraient des problèmes auprès des chefs d'agence et gardiens n'étant pas forcément au courant des procédures en vigueur
- Pas de création de « collectifs » sur les groupes qui disposent déjà d'une (ou plusieurs) structure associative représentative reconnue

- La location première des organisations siégeant à la CNC est depuis de nombreuses années d'épauler les structures présentes lors de différents avec la RIVP, de favoriser le « bien vivre ensemble » de créer des événements festifs et d'œuvrer dans le domaine du logement

La représentante de la CGL a fait part de ses plus grandes réserves quant à la mise en place des collectifs. En ce qui concerne le remboursement des frais lors des moments de convivialité casse l'esprit de partage qui anime en général les réunions organisées par les amicales.

Néanmoins, la CGL participera au groupe de travail organisé par la RIVP.

Il a été acté que le projet de communication visant à soutenir l'émergence de dynamiques collectives puis associatives et le dispositif des voisinades seraient rediscutés et retravaillés lors d'une réunion avec Alexis Goursolas, Patrice Dechamp, Martine Declercq et Agnès Pinard.

Alexis Goursolas reviendra donc vers eux afin de convenir d'une date.

Avancement plateforme fournisseurs

Reporté

Bilan "santé mentale" : actions mises en œuvre

Reporté

Divers

- ▶ Christine Laconde informe le CCL que l'ensemble des bailleurs est audité par l'Ancols pour un rendu fin mars.
- ▶ Sujet à mettre à l'ordre du jour du prochain CCL : concessions parkings

Prochain CCL le 28 NOVEMBRE 2023