



## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 17 SEPTEMBRE 2024

### **PRESENTS :**

SLC-CSF : Pierre Spinat – Patricia Morin – Alexandra Gigault

CNL : Martine Declercq - Anne-Marie Gohet-Mays

CLCV: Christophe Sales – Jean-Louis Guerrero

DAL : Ali Abderrahmane

AFOC 75 : Françoise Hajnal

CGL : Agnès Pinard – Aïda Maia

RIVP : Christine Laconde – Tassadit Cadiou – Valérie Debord – Alexis Goursolas – Amélie Darley – Nathalie Marivoet – Franck Charvet – Simon Molesin – Alexandre Crouzat – Louis-Valère Marielle

### **ABSENTS :**

SLC-CSF : Florent Ter Schiphorst

CLCV : Patrice Dechamp

DAL : Nicole Baudry - Guillaume Martinage

AFOC : Rahma Ghatou

### **Rappel de l'ordre du jour**

---

- Validation du procès-verbal de la réunion du 18 juin 2024.
- Bilan du SLS 2024 (Valérie Debord).
- Bilan des expulsions 2023-2024 (Alexis Goursolas).
- Bilan de la Grande Conversation (Alexandre Crouzat et Louis-Valère Marielle).
- Informations : déménagement des directions territoriales Centre et Nord (Franck Charvet).

Le procès-verbal de la réunion du 18 juin 2024 est approuvé, avec les modifications demandées par le SLC-CSF et la CGL.

### **Résultats de l'enquête SLS réalisée en 2023**

---

#### **Support de présentation : « 2. Bilan enquête SLS 2023 »**

L'enquête SLS a été envoyée le 3 octobre 2023 à 19 119 locataires de logements conventionnés. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 91% des enquêtes étaient considérées complètes. 44% des enquêtés ont répondu de manière dématérialisée, via la plateforme de notre prestataire, contre 39% en 2022.

En janvier 2024, 1 348 locataires étaient quittancés d'un SLS « forfaitaire » ou « maximal » pour non réponse ou réponse incomplète, soit 44,70 € /m<sup>2</sup>. Ils n'étaient plus que 47 au 31 juillet, les autres ayant régularisé leur situation, suite aux relances faites par les agences.

Au 31 juillet, 2 129 locataires étaient facturés d'un SLS calculé, qui s'élevait en moyenne à 291 € par mois. En 2023, la facturation du SLS a généré un chiffre d'affaire de 8,1 M€ pour la RIVP, dont 85% a été reversé à l'Etat.

Une procédure de déchéance de bail est engagée pour 36 locataires : 33 ont des ressources supérieures à 150% des plafonds PLS pour la deuxième année consécutive et les trois autres n'ont pas répondu à l'enquête SLS deux années de suite.

## Questions

La CLCV demande s'il est possible de reloger les locataires visés par une déchéance de bail dans les logements non conventionnés.

Selon une délibération du conseil d'administration, la RIVP attribue les logements non conventionnés sous conditions de respect des plafonds PLS et ne dispose que de très peu de PLI, cette mesure n'est donc pas envisageable.

La CNL s'interroge sur l'impact de la révision du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sur le nombre de procédures visant à la déchéance du bail.

Pour les immeubles qui « sortent » du périmètre des QPV, cela peut augmenter le nombre de locataires visés par une déchéance du bail. A l'inverse, quand une résidence « entre » dans ce périmètre, ses locataires ne sont plus concernés par ce type de procédure. Ce sujet sera mis à l'ordre du jour du premier CCL de 2025.

## Bilan des expulsions en 2023 et 2024

---

### **Support de présentation : « 3. 2024 09 17 CCL bilan des expulsions »**

En cas d'impayé, le premier levier de la RIVP est de proposer un plan d'apurement aux locataires : 2 083 ont été signés en 2023 contre 1 871 en 2022. Le deuxième levier est de mobiliser une aide auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL) : 514 dossiers déposés en 2023, pour un montant d'aide de 2,07 M€ d'aide (1,88 M€ en 2022). 303 dossiers ont reçu un avis favorable pour un montant d'aide de 1,14 M€. Le nombre des décisions favorables a baissé entre 2022 et 2023, passant de 324 à 303 dossiers, dû probablement à un niveau d'exigence plus élevé des instructeurs sur certains arrondissements. Des discussions sont engagées avec la ville de Paris sur ce sujet.

La RIVP fait également appel à différents partenaires (Fondation Falret, ELIAHS, CASP, ALFI) pour apporter un accompagnement social et/ou médical aux locataires en situation de fragilité. Elle a réduit le nombre d'expulsions à 34 en 2023, contre 77 en 2018 et 67 en 2019.

## Questions

Parmi les locataires actuellement en impayé, certains le sont-ils du fait des restrictions imposées lors de la période COVID ? Il n'y a pas eu de forte hausse des impayés suite à la période du COVID, les dettes de loyers récentes sont dues à un cumul de facteurs : le contexte inflationniste, la hausse du nombre de défaillance d'entreprises ainsi que les changements d'habitude, telles que l'essor du commerce en ligne qui se traduit par la fermeture de commerces. A l'issue de la période COVID, les bailleurs sociaux ont anticipé les difficultés financières des locataires en augmentant leur contribution au FSL de Paris, qui est passée à 5 €/logement.

La CGL demande quel est le profil des locataires endettés. Aucune étude n'a été réalisée à l'échelle de la RIVP mais à l'échelle nationale, il s'agit généralement de familles monoparentales et de nouveaux retraités, subissant une forte baisse de leurs revenus.

Dans un contexte de déficit public et de rigueur budgétaire annoncée, la CLCV demande si la RIVP s'est préparée à de futures baisses des aides de l'Etat. La RIVP doit absorber une baisse significative de son résultat net qui est passé en quelques années de 45 M€ à 12 M€. Il n'est donc pas possible financièrement de provisionner d'éventuelles baisses supplémentaires des aides publiques.

Pour le SLC-CSF, le problème porte uniquement sur les locataires qui sont expulsés uniquement pour impayés. La décision de demander la réalisation d'une expulsion, quel que soit le motif, est une décision collégiale, prise au niveau de la direction générale, en dernier ressort, lorsque toutes les solutions ont échoué, en particulier pour les problèmes de dette locative (plan d'apurement, aides du FSL, accompagnement, relogement...). Les expulsions ayant pour motif unique l'impayé sont très rares.

## La Grande Conversation

---

### **Support de présentation : « 4. Bilan\_Gde\_Conversation »**

La Grande Conversation est un projet d'entreprise qui a mobilisé l'ensemble des collaborateurs de la RIVP sur trois journées en mars 2024. Des binômes mêlant personnel administratif et de proximité ont rencontré des locataires, à leur domicile, pour discuter de leur vécu dans le logement et de leurs attentes. Les équipes se sont ensuite retrouvées pour un déjeuner convivial et un débriefing sur les échanges avec les locataires.

Les trois quarts des collaborateurs se sont déclarés satisfaits de ce projet, absolument ou en partie, alors qu'ils n'étaient qu'une courte majorité à y être favorable lors de son lancement.

Parmi les pistes de réflexion, la RIVP souhaite affiner les informations et la communication à destination des locataires afin de mieux cibler les situations « silencieuses » et les personnes qui ne connaissent pas les aides auxquelles elles ont droit et les dispositifs proposés par la RIVP.

### **Questions**

La CLCV a effectivement le sentiment que « trop de communication tue la communication ». Pour le SLC-CSF, tous les outils de communication et informatiques ne remplacent pas la présence humaine, notamment celle des gardiens et des inspecteurs techniques, qui étaient auparavant sur le terrain.

Christine Laconde rappelle que la RIVP a une politique de maintien de son personnel de proximité, acté dans le projet stratégique RIVP 2032. Elle doit également répondre à des injonctions contradictoires : les locataires demandent à la fois de la proximité, du contact humain mais aussi de la réactivité et des outils numériques. Il faut donc trouver le bon équilibre dans la répartition des moyens humains sur le terrain et dans les bureaux avec des contraintes telle que des tensions sur le recrutement et une forte exigence de télétravail. Le SLC-CSF convient que la RIVP se distingue des autres bailleurs sociaux par la présence du personnel de proximité.

## Le déménagement des directions territoriales Centre et Nord

---

### **Support de présentation : « 6. Déménagement\_DTN\_DTC\_V2 »**

Les directions territoriales Nord (DTN) et Centre (DTC) déménagent dans les mêmes locaux, respectivement les 4-7 octobre et 18-21 octobre, au 210 quai de Jemmapes, dans le 10<sup>e</sup> arrondissement (métro Jaurès). Ce déménagement est nécessaire compte tenu de la fin du bail au 31 décembre 2024 des locaux de la DTN et du besoin de réaliser des travaux structurels dans le bâtiment de la DTC.

Le regroupement des deux DT dans un même lieu a pour objectifs d'améliorer la proximité et les conditions d'accueil des locataires ainsi que la coordination entre les équipes pour une gestion plus réactive et favoriser les synergies.

## Questions

Le DAL s'interroge sur le coût du déménagement et la différence de surface en bureaux.

La RIVP communiquera ces éléments ultérieurement. Ce déménagement permettra de faire des économies pour la DTN car elle est actuellement dans un immeuble haussmannien, aux loyers et aux charges de chauffages élevées. Ce déménagement permet également de rationaliser la surface de bureaux.

## Divers

---

- ▶ Laurent Vuidel, ancien directeur général de Hénéo (filiale de la RIVP), remplace Valérie Leperlier au poste de directeur territorial Centre. Valérie Leperlier rejoint la direction de la gérance au siège.
- ▶ La présentation du dispositif d'astreinte, annoncée lors du dernier CCL, sera finalement abordée lors d'un groupe de travail du CCL, prévu en octobre.

**Prochain CCL le 3 DECEMBRE 2024 à 9h30 dans  
les nouveaux locaux au 210 quai de Jemmapes**