

Paris, le 24 juin 2025

## DE LA PART DE

Laetitia TIFFAY / Direction gestion locative

Hakim HADDOUCHE / Direction gestion locative

## À L'ATTENTION DE

Membres du CCLP

Participants d'Élogie-Siemp

## CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Réunion plénière du 23 juin 2025 (réunion en présentiel et en visio-conférence)

Liste des participants

### ELOGIE-SIEMP

Monsieur Hakim HADDOUCHE	Directeur de la gestion locative
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur technique et réhabilitation
Monsieur Moussa SISSOKO	Responsable du service charges
Madame Charlotte BESLIER	Responsable du service exploitation locative et copropriétés
Monsieur Lucas COURTÉ	Responsable d'équipe pôle exploitation locative
Madame Laetitia TIFFAY	Chargée de mission - DGL

### Représentants des locataires

Monsieur GUERRERO	CLCV
Monsieur BENZIADI	CLCV
Madame Marie-Jo CLEMENT	CNL
Madame Frédérique LECOCQ	Représentante des locataires au CA – élue CNL
Madame Alexandra GIGAULT	SLC-CSF
Monsieur Farid NECHADI	SLC-CSF
Madame Michèle MOINDREAU	Représentante des locataires au CA – SLC-CSF

## ORDRE DU JOUR

- ⇒ Validation des comptes rendus antérieurs
- ⇒ Retour sur les groupes de travail
  - Charges du 30 avril 2025
  - Proximité du 5 juin 2025
  - Accord collectif punaise de lit du 13 juin et positionnement des organisations sur la signature de l'accord
  - Réhabilitation du 18 juin 2025
  - Communication du 20 mai
- ⇒ Bilan du forum des projets des amicales
- ⇒ État d'avancement de la régularisation des charges 2024
- ⇒ Bilan de la régularisation des charges 2023
- ⇒ Présentation des résultats de la campagne SLS
- ⇒ Ordre du jour de la prochaine réunion plénière
- ⇒ Calendrier des prochaines réunions

## VALIDATION DES COMPTES RENDUS ANTÉRIEURS

- ⇒ Validation des comptes rendus antérieur par échange de mail pour une publication au mois de septembre. Le service informatique cherche un outil fiable et performant.

## RETOURS SUR LES GROUPES DE TRAVAIL

*Relevés de décisions transmis en amont de la réunion*

Charges – réunion du 30 avril 2025

L'état d'avancement au 18 avril est présenté pour les régularisations de charges 2022, 2023 et 2024.

- 98% des groupes réalisés en 2022 et 14 groupes en copropriété restant ;
- 97% des monopropriétés et 70% des copropriétés pour 2023 sont réalisés ;
- 10% des groupes en monopropriété sont prêts pour 2024.

### **Engagements :**

- Transmission de la liste des régularisations 2024 réalisées
- Dossier de contrôle de charges : ajout du nombre de logements pour chaque groupe sur la régularisation des charges 2025
- Nouveau fichier avec les IJSS qui sera présenté au prochain groupe de travail

- Ajout des fiches UV sur demande
- Mise à disposition sur un dossier SharePoint des CCTP permanent qui sera mis à jour en fonction du renouvellement des marchés

**ES** confirme qu'en l'absence de compteur ou de la totalité des compteurs, un forfait est appliqué.

⇒ **ES rappelle, à la demande de la CNL et de la CLCV, que les forfaits sont établis à la typologie des logements et s'engage à les transmettre.**

#### Proximité – réunion du 5 juin 2025

La réunion a essentiellement été consacrée à l'explication de la fiche UV et à la définition d'une fiche attendus pour les gardiens non logés.

Suite aux retours des participants à la constatation de pratiques différentes, nous avons entamé une réflexion sur la réception des travaux réalisés par nos prestataires.

Une proposition de fiche sera présentée lors de la prochaine réunion ainsi qu'une démonstration de la création d'une affaire dans la CRM.

#### Accord collectif punaises de lit – réunion du 13 juin 2025

*Projet de nouvel accord collectif et bilan 2018-2024 par arrondissement transmis.*

Ce nouvel accord inclut principalement les éléments suivants :

- Durée accord : 4 ans
- Garantie de résultat et suivi des protocoles avec ajout d'une phrase dédié
- Information aux gardiens au moment de la signature de l'accord et rappel du besoin de réactivité
- *Accentuation de la communication aux locataires particulièrement sur l'accompagnement social et la discrétion des partenaires*

Reste la question de la participation des locataires sachant que le coût réel s'élève à 8€ - valeur 2024.

**ES** demande la position des organisations nationales sur le renouvellement de cet accord et sur le prix maximum accepté.

Après écoute des arguments de chaque participant, il en ressort les positionnements suivants :

Organisation nationale	Signataire	Montant accepté
CLCV	OUI	4€
CNL	OUI	4€
DAL	ABSENT	ABSENT
SLC-CSF	OUI	4€

⇒ **La position du DAL sera demandée en parallèle et communiquée aux membres du CCLP.**

La **CNL** reconnaît que l'effort pour les locataires les plus fragiles est réel mais il reste nécessaire à continuer à communiquer pour déculpabiliser ces situations et demande la position du bailleur sur ce nouvel accord.

**ES** trouve dommage que les représentants des locataires reconnaissent le travail accompli mais pas l'évolution des coûts et les engagements particulièrement sur le volet social.

La **CLCV** conclut en rappelant que les charges ont beaucoup augmenté et qu'il est difficile pour les locataires d'y faire face.

ES regrette une nouvelle fois cette position et propose donc de faire signer l'accord collectif avec le montant de 4€ et de le mettre prochainement dans le circuit de signature.

#### Réhabilitation – réunion du 18 juin 2025

La signature de la charte de ville de Paris est prévue cette semaine ; elle sera applicable, après sa signature, pour les opérations qui seront validées en Conseil de Paris.

Néanmoins, ES propose de tester dès à présent 3 dispositions de cette charte sur certaines opérations :

- L'audition des maîtres d'œuvre en présence des amicales lorsqu'elle est prévue
- Réaliser des logements témoins en phase conception lorsque cela s'y prête
- Mise en place du vote des locataires des résidences de plus de 40 logements

Concernant la charte réhabilitation d'ES :

- ajout d'un paragraphe sur la surélévation ainsi qu'un point sur le partage des économies d'énergie
- travail sur les rdv non honorés avec un certain nombre d'actions à tester sur 2 opérations
- test d'un dispositif carton rouge carton vert à laisser à la loge – réflexion à partir des anciens cahiers de doléance
- sur le suivi consommations réelles, ajout des données suivantes :
  - âge du patrimoine,
  - date de construction,
  - date de livraison de la réhabilitation
  - unités dans les colonnes

⇒ Ce nouveau tableau sera transmis ultérieurement.

La **CNL** souligne qu'il faudrait intégrer les travaux PMR identifiés par la MOUS.

**ES** confirme que c'est déjà le cas.

La **CNL** poursuit en demandant le signataire du constat en cas de dégâts occasionnés par les entreprises ou les sinistres.

**ES** précise que l'entreprise est responsable et donc signataire de ce constat. En revanche, les sinistres sont gérés par les responsables de secteur.

La **CLCV** signale qu'il y a souvent des malfaçons au niveau de la plomberie des salles de bains et demande qu'ES fasse une sensibilisation des entreprises qui interviennent.

#### Communication – réunion du 20 mai 2025

Cette réunion a été consacré à la présentation du bilan du forum des projets des amicales et au nouveau guide du locataire dont la publication a été décalée à la rentrée.

Les modifications à apporter à ce guide ont été apportées directement en séance.

⇒ Cette dernière version sera renvoyée aux membres du CCLP

La **CNL** suggère, dans le cadre des enquêtes de satisfaction, de rappeler l'anonymat afin de maximiser le taux de réponse.

## **BILAN DU FORUM DES PROJETS DES AMICALES**

Document transmis en amont de la réunion

Globalement, cet évènement a été un succès et ces très bons résultats nous encourage à renouveler l'expérience par exemple dans deux ans : 26 amicales pour 43 participants.

Nous engageons une réflexion sur l'organisation d'une rencontre intermédiaire plus générale sur les relations avec les amicales et tout ce dont elles ont besoin pour mener leurs actions.

La **CNL**, regrette que les ateliers de ce forum n'aient pas permis de travailler à l'identification des freins et leur résolution. Ce point est pourtant essentiel à l'accroissement du dépôt de projets. Le prestataire nous a fait rêver mais n'a pas du tout abordé cet aspect.

Le **SLC-CSF** salue l'intérêt de cette rencontre mais estime avoir manqué de temps pour approfondir les idées de projets.

**ES** : Les freins ont été abordés au sein de certains groupes et il a été accordé du temps additionnel aux groupes qui en avaient besoin. Les discussions ont été riches et variées et ces échanges pourront être poursuivis en réunion plénière.

La **CNL** pense que les amicales ont besoin de reconnaissance et que le forum n'y suffit pas. Il est nécessaire de réaliser de petites actions régulières et ça passe par tous les interlocuteurs d'ES.

**ES** : La communication s'intensifie et le bilan nous permettra de proposer d'autres actions en ce sens. Nous attendons également les prochaines CAP pour confirmer l'impact de cet évènement.

## **ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2024 ET BILAN DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2023**

*Documents transmis en amont de la réunion*

**ES** est pleinement mobilisée sur l'organisation des Assemblées Générales en 2025 pour les régularisations de charges 2022.

La régularisation des charges 2023 affiche un taux d'avancement de 93% pour les monopropriétés et 97 pour les copropriétés.

La **CLCV** demande un accompagnement des locataires sur les réévaluations des provisions car nombre de locataires ne comprend pas les montants réclamés.

La **CNL** rappelle qu'il était difficile de comprendre l'articulation entre la régularisation des charges 2023 et la réévaluation des provisions en 2025.

**ES** : Nous avons pourtant reçu peu de demandes sur ce sujet. La nouvelle organisation, à savoir l'établissement du budget qui sera suivi de peu par la réévaluation des provisions aura très certainement un effet didactique. De plus, nous allons travailler en groupe de travail sur le courrier d'information pour qu'il soit le plus clair possible.

Reste la consommation d'eau individuelle qui pose problème pour nombre de locataires.

Le **SLC-CSF** signale que la scission des deux régularisations de charges a permis de mieux faire comprendre les différentes augmentations.

**ES** : À court terme, des ajustements de provisions seront réalisés à partir des consommations réelles. À moyen terme, dans les 5 ans environ, nous visons la mensualisation mais c'est un dispositif qui prend du temps. Les nouveaux compteurs permettront cette évolution.

**ES** confirme à la **CNL** que les motifs de retard sur les groupes seront communiqués lors de la réunion de la semaine prochaine.

Le taux d'avancement de la régularisation 2024 est de 26%, soit 195 groupes finalisés au 13 juin.

L'équipe, après avoir régularisé les groupes les plus simples, travaille actuellement sur les groupes avec amicales, ce qui nous a permis de modifier les documents RH.

La **CNL** demande s'il serait possible d'avoir les moyennes des montants des régularisations par locataire.

**ES** : Nos outils actuels ne permettent pas de disposer de ces informations.

## **PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE LA CAMPAGNE SLS**

*Document transmis en amont de la réunion*

L'enquête a été lancée au début du mois de septembre et suivie par 2 relances puis une mise en demeure. Le traitement du SLS est un processus administratif assez lourd. Les locataires peuvent répondre par courrier ou télédéclarer. Les locataires concernés sont ceux des logements conventionnés, hors QPV, qui dépassent de 20% le montant du plafond de leur logement. La somme de loyer et du surloyer ne peut dépasser 30% des revenus mensuels.

La loi nous contraint d'imposer un forfait pour non-réponse qui est appliqué dès le mois de janvier. Cependant, lorsque la réponse est reçue ou le dossier complété, le montant du SLS est annulé.

À la fin de l'année dernière, 80% des locataires n'étaient pas assujettis au SLS.

Pour améliorer le traitement, toutes les réclamations et les réponses tardives sont enregistrées dans notre outil de suivi quel que soit le canal utilisé.

La **CNL** propose que les résultats de l'enquête soient relayés dans le Mag'.

## **ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE RÉUNION PLÉNIÈRE**

- Point sur les compteurs d'eau
- État des lieux des prestataires espaces verts
- GPIS et tranquillité résidentielle
- Bilan des CCL1 et préparation des CCL2

## **CALENDRIER DES PROCHAINES RÉUNIONS**

Réunion plénière	Jeudi 9 octobre à 14h00
Session d'information	Mercredi 19 novembre à 14h00
GT charges	Mercredi 2 juillet à 10h
GT proximité	Vendredi 19 septembre à 14h00
GT Communication et espace locataires	Jeudi 11 septembre à 9h30
GT élections	Lundi 29 septembre à 14h00

- **La prochaine réunion plénière du CCLP aura lieu le 9 octobre 2025 à 14h00.**