

Approuvé

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 9 octobre 2025 à 14h00 (en présentiel et en visio-conférence)

Liste des participants

ÉLOGIE-SIEMP

Monsieur Olivier FRAISSEIX	Directeur général
Monsieur Hakim HADDOUCHE	Directeur gestion locative
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur technique et réhabilitation
Madame Rachida KARKACHI	Directrice territoriale Nord
Monsieur Salah LACHKHEM	Directeur territoriale Sud
Moussa SISSOKO	Responsable du service charges
Maud GUENOT	Responsable analyse des données
Alix SIMON	Chef de projet communication locataire
Sophia BEN DJEMIA	Assistante en alternance
Laetitia TIFFAY	Chargée de mission gestion locative

Représentants des locataires

Monsieur Jean-Louis GUERRERO	CLCV
Monsieur Mahamadou SOUMARE	CLCV
Madame Frédérique LECOCQ	Représentante des locataires au CA – élue CNL
Madame Marie-Louise AUVERDIN	CNL
Madame Marie Joe CLEMENT	CNL
Madame Annie BERTHON	DAL
Monsieur Michel ANTOINE	DAL
Madame Alexandra GIGAULT	SLC-CSF
Monsieur Farid NECHADI	SLC-CSF

ORDRE DU JOUR

- ⇒ Approbation des comptes rendus antérieurs
- ⇒ Retour sur les groupes de travail :
 - GT Communication du 11 septembre
 - GT Élections du 29 septembre
 - GT Charges du 25 juillet
- ⇒ État d'avancement de la régularisation des charges 2024
- ⇒ État des lieux de la campagne des compteurs individuels d'eau : nombre de compteurs manquants, localisation, motifs et modalités de facturation de la consommation individuelle
- ⇒ Présentation des états des lieux établis par les prestataires espaces verts
- ⇒ Bilan CCL1 et préparation CCL2
- ⇒ Informations :
 - Impacts liés à la fin de la 2G/3G ;
 - Contrat astreinte ;
 - 3^{ème} ligne de quittance
- ⇒ Ordre du jour de la prochaine réunion plénière
- ⇒ Calendrier des prochaines réunions

PRÉAMBULE

Le directeur général souhaite la bienvenue aux deux nouveaux directeurs territoriaux. Il rappelle que le recrutement des 3 responsables agences touche à sa fin. Les prises de fonction vont s'échelonner et commence par celle du responsable de l'agence centre qui est arrivé depuis le 11 octobre. Il remet la dernière plaquette institutionnelle d'ES aux représentants des locataires.

APPROBATION DES COMPTES RENDUS DES RÉUNIONS PLÉNIÈRES

La direction de la gestion locative présente ses excuses pour le retard des comptes rendus qui est dû à une activité importante et à des dysfonctionnements techniques dans l'enregistrement des comptes rendus.

- ⇒ **Ils seront transmis aux représentants des locataires avant les vacances scolaires pour une validation par mail au mois de novembre.**

RETOURS SUR LES GROUPES DE TRAVAIL

Documents transmis en amont de la réunion

GT Communication du 11 septembre

Les dernières versions des fiches pratiques – GPA – DO – dégâts des eaux – ont été retransmises pour une ultime relecture.

La **CNL** avait déjà fait des remarques et n'avait pas compris qu'il était encore possible de faire un retour.

La **CNL** souhaite revenir sur le sujet des portes ouvertes notamment au niveau des engagements. Il avait été acté un affichage 15 jours avant la date de l'évènement et 3 semaines pour la distribution du flyer. Or pour les portes ouvertes des agences des 5, 12 et 13^{èmes} arrondissements, l'affichage n'a été fait que le 8 octobre pour un évènement qui aura lieu la semaine prochaine.

Elle demande que cela soit communiqué suffisamment en amont ou de se contenter d'une communication digitale et d'un affichage plus visible au format A3 par exemple. De nombreux flyers ont été jetés à la poubelle. D'ailleurs, de manière générale, dédier un panneau aux affichages ponctuels permettrait une meilleure diffusion de l'information. De plus, la scission de l'après-midi entre les deux agences n'était pas opportune car elle a généré un flux de participants important et des files d'attentes assez conséquentes particulièrement sur les mutations qui reste un vrai sujet qui n'est pas toujours compris.

Pour autant, les locataires étaient nombreux et ravis d'être présents. Certains semblaient découvrir qu'ils pouvaient être reçus sans rendez-vous le matin au sein de leur agence. Les collaborateurs d'ES se sont montrés attentifs. Cet évènement est donc à renouveler car il a été très apprécié.

ES assure que les problèmes de communication ne se reproduiront pas et que nous serons dans les temps pour les prochaines portes ouvertes de Châtelet. Devant le succès rencontré, nous reconduirons ces rencontres.

Le **SLC-CSF** souhaite savoir si l'information est également relayée sur l'Espace locataire.

ES confirme que c'est effectivement le cas, de manière audiencée. C'est à dire que les locataires n'ont que l'information concernant leur agence.

ES prend note de ces remarques et suggestions. En outre, elle confirme aux représentants des locataires que les amicales sont informées en amont de la communication transmise aux locataires.

La **CLCV** suggère d'ôter les affiches dès le lendemain de l'évènement.

La **CNL** en profite pour demander que l'affichage en cas de remplacement du gardien soit revu. En effet, il est nécessaire d'informer les locataires que la ligne téléphonique est transférée sur celle du remplaçant mais également essentiel de préciser que les SMS ne peuvent être transférés.

⇒ **ES modifiera son affiche.**

La **CNL** demande où en est le nouveau guide du locataire.

ES indique que le guide est en cours de finalisation et rappelle que les remarques des représentants des locataires ont été prises en compte lors du groupe de travail du mois de juillet par la direction de la communication.

Élections du 29 septembre

Ce premier groupe de travail avait pour objectif de statuer sur les modalités de vote par correspondance et d'arrêter la date des élections. Il a été décidé de réfléchir en amont pour pouvoir lancer la consultation au mois de décembre et avoir ainsi le choix du prestataire. Pour cela, le cahier des charges a été partagé et un retour est attendu pour le 5 novembre.

Le dépouillement aura lieu le 9 décembre 2026.

Charges du 25 juillet

Les forfaits de consommation d'eau établis à la typologie pour les logements sans compteurs ou avec compteurs partiels ont été présentés. Ces forfaits seront appliqués aux locataires ayant refusé l'accès à leur logement à 3 reprises.

Évolutions du dossier de contrôle des charges 2025 :

- Ajout du nombre de logements des sites dans les justificatifs RH
- Communication du montant global des IJSS

Le groupe de travail a également revu les modèles de budget et de courrier d'ajustement des provisions.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES RÉGULARISATIONS DE CHARGES

Présentation transmise en amont de la réunion

Groupes à régulariser - situation au 25 septembre :

2022 : 3 groupes en copropriété

2023 : 10 groupes en monopropriété et 36 groupes en copropriété – 39% de crédateurs

2024 : 45% d'avancement global

La **CNL** demande la raison de la stagnation de la régularisation 2022 des copropriétés. Elle rappelle que les délais règlementaires arriveront bientôt à terme et qu'il est problématique de ne pas pouvoir éditer un nouveau décompte annuel.

ES informe qu'il s'agit à nouveau de difficultés rencontrées avec les syndicats.

La **CNL** demande que les motifs de blocage soient ajoutés aux tableaux présentés.

⇒ **ES précisera cette information pour les copropriétés.**

Les provisions de 237 groupes ont été ajustées et seront notifiées aux locataires avant la fin du mois d'octobre. Les groupes avec amicales sont les suivants.

La **CNL** souhaite connaître la fourchette moyenne de ces ajustements ainsi que le montant minimum et le montant maximum.

⇒ **ES transmettra ces informations d'ici la fin de l'année 2025.**

État des lieux de la campagne des compteurs individuels d'eau : nombre de compteurs manquants, localisation, motifs et modalités de facturation de la consommation individuelle

Présentation transmise avant la réunion

93% des compteurs OCEA et 84% des compteurs ISTA ont été posés. Nous travaillons actuellement à la mise en place d'une stratégie pour identifier les impossibilités techniques et à appliquer un forfait majoré aux locataires qui refusent la pose. Nous verrons également au cas par cas avec les amicales de locataires pour abandonner le comptage le cas échéant.

Nous étudions également la possibilité de recevoir les alertes fuites afin de créer des affaires dans la CRM et déclencher une intervention.

Concernant les locataires ayant refusé la pose de compteurs, nous proposons d'ajouter une ligne spécifique sur l'avis d'échéance des locataires concernés qui viendrait en diminution de l'eau résiduelle. Cette ligne serait supprimée dès l'installation du compteur. En revanche, elle ne pourrait être régularisable.

Le **SLC-CSF** alerte sur le fait que cela pourrait être assimilé à une pénalité et être requalifié comme telle devant la justice.

ES rappelle que son but est de ne pas l'appliquer et par ce biais, de mobiliser les locataires qui refusent la pose des compteurs.

Le **SLC-CSF** refuse ce procédé et demande à revenir sur un forfait dissuasif.

La **CLCV** souhaite savoir sur quelle base ce forfait serait établi.

ES informe qu'il serait basé sur la typologie du logement.

La **CNL** intervient pour rappeler que c'est justement ce qui a posé problème par le passé et demande si le refus de pose de compteur peut être considéré comme un motif de résiliation du bail. Il faut être intransigeant avec ces locataires récalcitrants pour qu'ils comprennent ce à quoi ils s'exposent.

ES confirme que c'est effectivement une obligation légale pour l'eau chaude mais pas pour l'eau froide.

La **CNL** se félicite qu'ES cherche des solutions.

ES : C'est aussi la raison pour laquelle nous cherchons à affiner les impossibilités techniques comme la colle de faïence cimentée sur les tabliers de baignoire.

La **CNL** demande ce qu'il en est de ces compteurs à supprimer.

ES : En ce cas, le comptage au réel est à abandonner au regard des gros travaux à réaliser et la répartition reste donc à déterminer.

La **CLCV** demande le délai de mise en œuvre de ces actions.

ES vise le premier trimestre 2026 pour les compteurs posés par ISTA et le déploiement de la CRM.

Le **DAL** demande ce qu'il en est des alertes fuites sur les compteurs communs.

ES : Eau de Paris transmet ces alertes aux RA.

À ce jour, 63% des comptes sur l'espace locataire sont actifs depuis les 6 derniers mois.

La **CNL** demande que l'activité des conseillers numériques soit davantage relayée auprès des locataires, ce qui facilitera et encouragera l'utilisation de l'espace locataire.

⇒ **ES réalisera une nouvelle campagne de promotion et sensibilisera les gestionnaires locatifs au problème de l'eau (comptage et alertes fuites).**

Le **SLC-CSF** signale que les alertes sans intervention ne servent à rien et que certaines interventions sont très longues.

ES : Ces cas sont à remonter aux RA ou DT en cas de besoin. D'ailleurs, les alertes fuites en cas d'absence sont problématiques car il nous est impossible d'intervenir. Il est nécessaire d'étudier ces cas pour qu'ils ne se reproduisent pas.

La **CNL** demande qu'une information aux locataires d'OCEA soit réalisée en indiquant l'intérêt d'ouvrir le compte et comment lire l'information.

⇒ **ES relancera une information auprès de tous les locataires.**

PRÉSENTATION DES ÉTATS DES LIEUX ÉTABLIS PAR LES PRESTATAIRES ESPACES VERTS

Présentation transmise avant la réunion

Les nouveaux prestataires sont plus réactifs et transmettent le planning d'entretien en amont. Ils ont d'ores et déjà remis en état certains sites.

Le premier bilan établi ne tient pas compte des programmes de réhabilitation où les extérieurs sont intégrés aux travaux.

La **CNL** souhaite savoir si ces bilans (compte-rendu du constat et des engagements) existent sur tous les sites. Elle a constaté des différences entre ce qui est prévu et réalisé car ceux qui font ne sont pas ceux que les amicales rencontrent. D'autre part, elle souhaite avoir connaissance des sites qui ont été repris et ceux où des prairies fleuries ont été semées et disposer du cahier des charges.

ES rappelle que le cahier des charges travaillé en concertation est en la possession des représentants des locataires. La liste des sites en gestion différenciée a également été transmise.

La **CNL** signale que les abords des prairies fleuries ont été abîmés.

Le **DAL** fait le même constat que la CNL et informe que l'entretien autour des arbustes est inexistant. Une fertilisation des espaces est absolument nécessaire et est bien prévu au contrat.

Le **SLC-CSF** informe que le suivi après les rencontres est inexistant et que la période de plantation s'étend du 31 octobre au 21 mars.

La **CNL** suspecte une fuite au niveau de l'arrosage automatique. Le problème étant que c'est l'entreprise qui a la gestion des espaces verts.

⇒ **ES : Le coordinateur végétalisation accompagnera les amicales et convoquera le prestataire pour un passage en revue des situations ne respectant pas le cahier des charges.**

BILAN DES CCL1 ET PRÉPARATION DES CCL2

Document transmis après la réunion

⇒ **Un rappel sera à nouveau réalisé auprès des RA sur la nécessité de mettre en copie des invitations les fédérations. Il en sera de même pour les dossiers de contrôle de charges.**

IMPACTS DE LA FIN DE LA 2G ET 3G

Présentation transmise avant la réunion

L'ensemble du parc est actuellement équipé de dispositifs fonctionnant en 4G compatibles avec la 5G. La fin de la 2 et 3G n'entraînera aucune mise à l'arrêt des appareils du parc d'Elogie-Siemp.

Il existe également 2 autres impacts qui n'ont pas été médiatisés ; il s'agit de l'incidence sur le contrôle d'accès et les compteurs de télérelève. Les changements ont été réalisés avec succès pour partie et se poursuivront en 2026 sans incidence financière pour les locataires.

⇒ **Le cahier des charges sera transmis.**

CONTRAT ASTREINTE

Le contrat avec le prestataire assurant les dépannages d'urgence arrivera à échéance le 1^{er} février 2026. L'appel d'offres sera publié avant la fin octobre pour une attribution à la CAO du mois de décembre.

- ⇒ **Le cahier des charges sera partagé avant la publication de l'appel d'offres.**
- ⇒ **Un point plus précis sera réalisé lors de la prochaine réunion d'information.**

3EME LIGNE DE QUITTANCE

Pour les logements construits avant 48, un forfait défini par la loi est appliqué. En revanche, pour les logements construits après 48, il s'agit d'une formule réglementaire et d'un comparatif entre la modélisation avant et après du bâtiment. Le calcul est réalisé par la maîtrise d'œuvre et l'entreprise ayant réalisé les travaux de réhabilitation.

- ⇒ **Une communication explicite sera soumise à l'approbation des représentants des locataires.**

La **CNL** demande que le calcul de la 3^{ème} ligne soit expliqué aux amicales des sites concernés.

ES accepte d'expliquer le calcul aux amicales qui le souhaitent.

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE RÉUNION

- Adaptation du logement au handicap et au vieillissement
- État d'avancement des régularisations des charges
- Méthodologie de l'application de la charte réhabilitation
- GPIS / sûreté
- Modalités et politique des mutations (rotation et gestion en flux)

CALENDRIER DES PROCHAINES RÉUNIONS

Groupe de travail proximité	3 novembre à 10h00
Réunion exceptionnelle	19 novembre à 14h00
Session d'information	19 novembre à 15h00
Groupe de travail réhabilitation	20 novembre à 9h30
Groupe de travail charges	26 novembre à 10h00

La prochaine réunion plénière aura lieu le 18 décembre 2025 à 14h00 en présentiel.