

DE LA PART DE

À L'ATTENTION DES

Laurent QUESNEL

Membres du CCL
Participants d'Élogie-Siemp

Conseil de Concertation Locative

Compte-rendu de la réunion du 24 septembre 2018

ELOGIE-SIEMP

Madame Valérie de BREM	Directrice générale
Madame Juliette ZYLBERBERG	Directrice communication
Monsieur Laurent QUESNEL	Directeur de la gestion locative
Madame Agnès BENREKASSA	Directrice territoriale Nord
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur Technique et Réhabilitation
Monsieur David DURATTI	DTR - Responsable appui fonctionnel et stratégie patrimoniale
Madame Céline MULLER	Adjointe du Directeur territorial Sud
Monsieur Alexandre LELOUP	DTR - Responsable du service sécurité et maintenance
Madame Laetitia TIFFAY	Assistante du Directeur de la gestion locative

Représentants des locataires

Madame Fatima REDZIC	AFOC
Monsieur Michel ANTOINE	CLCV, chargé de coordination
Madame Annie BERTHON	CLCV, représentante des locataires au CA
Monsieur Jean-René GIRARD	CLCV, responsable groupement Sérurier
Madame Viviane de SAINT-LAUMER	CLCV, responsable groupement Louis Blériot
Madame Catherine DALBAVIE	CNL
Madame Maryse FRANCOIS	CNL
Madame Nora KOUACHI	CNL
Madame Frédérique LECOCQ	CNL, chargée de la coordination
Monsieur Jean-Luc TANIÈRE	CNL
Monsieur Pierre SPINAT	SLC-CSF

ORDRE DU JOUR

- ⇒ Approbation du compte-rendu du 14 mai 2018
 - ⇒ Point d'avancement de la charte réhabilitation
 - ⇒ Point sur les ascenseurs du patrimoine
 - ⇒ Point sur la régularisation des charges
 - ⇒ Création d'une bourse d'échange
 - ⇒ L'opération réparer et embellir
 - ⇒ Assermentation
 - ⇒ Information sur le suivi du contrat robinetterie
 - ⇒ Information sur les objectifs de la charge de la gestion des déchets dans l'habitat privé et le logement social : **reporté**
 - ⇒ Questions diverses
-

Approbation du compte-rendu du 24 septembre 2018

Le compte-rendu est validé à l'unanimité. Une version portant la mention « approuvé » sera donc envoyée aux membres du CCL.

Point d'avancement de la charte réhabilitation

- ⇒ Une réunion sera organisée avant les élections des locataires courant **novembre**. Élogie-Siemp demande aux fédérations hormis la CLCV s'étant déjà prononcée de bien vouloir formuler leurs remarques afin de revoir la charte et les documents annexes (réhabilitation en milieu occupé / charte chantier éco-responsable).

La CLCV rappelle que le Code de la Construction et de l'Habitation indique clairement la nécessité d'une concertation préalable avec les locataires. Cette concertation doit exposer le bien-fondé du projet, ainsi que ses répercussions en termes financiers et réglementaires. La participation financière est réglementée et doit être précisée auprès de chacun des locataires. La CLCV souhaite qu'en amont de toute réhabilitation, une information comportant l'ensemble de ces éléments, soit adressée aux locataires.

Le SLC-CSF rejoint la CLCV sur la nécessité d'organiser une vraie concertation avec les locataires.

La CNL demande la rédaction d'une fiche synthétique claire et précise à joindre au courrier d'information. La communication de façon générale autour de la réhabilitation est à revoir.

- ⇒ Un courrier d'information accompagné d'une fiche pratique seront adressés au locataire à la suite de la réunion publique.

Point sur les ascenseurs du patrimoine

La CNL regrette :

- que l'affichage de mise à l'arrêt de l'ascenseur ne comporte ni la raison ni la durée ;
- qu'aucune information ne soit transmise lors de la mise en œuvre d'un portage ;
- le manque de respect des techniciens ;
- que les chiffres présentés soient en pourcentage et non en nombre de pannes.

Elle demande qu'Élogie-Siemp rappelle aux prestataires leurs devoirs afin d'améliorer la communication auprès des locataires et dans le cadre de la régularisation des charges, la transmission du nombre de pannes par appareil et par site.

⇒ Élogie-Siemp s'engage sur ces deux points.

L'AFOC informe que les ascenseurs du site Paul Bourget subissent depuis 2017 de nombreux dysfonctionnements et pannes de longue durée ; en conséquence les locataires se sont mis d'accord pour suspendre le paiement des charges tant que la situation perdurera. Elle demande à connaître le nombre d'interventions enregistré depuis la livraison de la résidence.

⇒ La DTR fera le point sur cette résidence et communiquera les résultats dans les meilleurs délais.

La CNL constate que les ascenseurs, en extérieur, du site Sibuet ne fonctionnent pas en cas de forte chaleur en raison des moteurs situés au-dessus des cabines (système de ventilation insuffisant). De nombreuses défaillances sont donc à déplorer ainsi qu'un manque de communication.

L'ensemble des Fédérations présentes s'entendent sur la mise en œuvre des mesures suivantes :

- Afficher les visites préventives ;
- Rappeler aux ascensoristes **d'afficher** la raison de la mise à l'arrêt, une date de remise en état et de la mise en place d'un portage ;
- En cas de portage, port par le préposé, d'un gilet et d'un badge permettant de l'identifier facilement ;
- Donner pour consigne au gardien d'informer l'Agence de l'absence du « porteur ».

⇒ Élogie-Siemp s'engage à relayer l'information de ces demandes auprès des prestataires.

La CLCV demande à nouveau l'application des pénalités prévues au contrat en cas de manquements du prestataire ainsi que leur rétrocession aux locataires pour préjudice subi.

⇒ Élogie-Siemp rappelle que ce n'est pas et ne deviendra pas la pratique.

Point sur la régularisation des charges

Le calendrier a dû être décalé notamment au regard de problèmes rencontrés sur le relevé des compteurs d'eau. Les échanges entre les agences et les amicales sont actuellement en cours.

La dernière phase de contrôle s'arrêtera le 5 octobre afin de pouvoir envoyer les décomptes aux locataires le 20.

La CNL constate que le courrier demandant aux locataires de relever leur(s) compteur(s) d'eau manque d'explications et de tact car ce sont les prestataires qui d'ordinaire se chargent de le faire. De plus, il a été envoyé en pleine période de vacances avec un délai beaucoup trop court (15 jours).

⇒ Afin de minimiser les erreurs et l'application de forfait, il a été décidé de faire parvenir ce courrier aux locataires même si le moment n'était pas très propice. Concernant la rédaction, celle-ci sera revue dans le cas où ce courrier devrait à nouveau servir.

Les fédérations déplorent le manque de cohérence et de détail des documents RH : les fiches individuelles des salariés ne précisent pas l'état des absences en nombre de jours (dates et durée). Il est donc impossible de rapprocher les données.

La CNL demande donc à ce qu'un détail anonyme des sommes par site soit transmis afin de vérifier que chaque compteur fonctionne correctement.

La CLCV informe que certains groupements ou associations n'ont aucun retour alors qu'elles ont envoyé leur fiche au mois de juillet et qu'il leur manque encore beaucoup de documents (fiches UV 2017 des gardiens). Enfin, certains locataires s'inquiètent d'avoir à payer des charges sur 18 mois. Il reste encore des questionnements non résolus sur la régularisation des charges 2016 et des arbitrages à faire.

⇒ Les Directions Territoriales feront le point sur les documents manquants avec les fédérations.

- ⇒ Concernant les charges 2016, le travail est toujours en cours ; les informations seront transmises au fur et à mesure.
- ⇒ Une information relative aux modalités de paiement des soldes débiteurs sera portée sur la quittance.
- ⇒ Un groupe de travail dédié sera proposé au début de l'année 2019 afin de faciliter le travail de chacun.

Dans le cadre de la loi Transition énergétique qui prévoit entre autre le changement des compteurs d'eau, Élogie-Siemp travaille au lancement d'un appel d'offres sur 2019 pour une mise en place de nouveaux contrats en 2020. Il sera donc nécessaire de préparer un accord collectif.

La CNL et le SLC-CSF indiquent qu'ENEDIS n'hésite pas à changer les compteurs sans demander l'autorisation aux locataires lorsque ceux-ci sont situés dans les parties communes.

Le SLC-CSF souhaite qu'Élogie-Siemp interdise les accès des résidences à ENEDIS.

- ⇒ Élogie-Siemp rappelle que le bailleur n'a pas à intervenir dans la relation entre le locataire et ENEDIS et que les compteurs sont la propriété d'ENEDIS. Élogie-Siemp ne facilitera pas mais pour des raisons de sécurité, n'empêchera pas non plus l'accès des bâtiments à ENEDIS.
- ⇒ Élogie-Siemp confirme que chaque locataire a la possibilité de refuser le changement de son compteur, que c'est le choix du locataire avec les impacts potentiels.

Création d'une bourse d'échange

Le lancement de la plateforme d'échange aura lieu le 3 octobre ; les fédérations des représentants des locataires sont d'ailleurs invitées à la réunion de présentation organisée par Paris Habitat.

Une fiche pratique inter-bailleur ainsi qu'un tutoriel seront distribués à cette occasion.

L'opération réparer et embellir

La liste des sites concernés est en cours de validation par la DLH : **29 sites** ont pu être ajoutés aux réhabilitations programmées.

- ⇒ Élogie-Siemp s'engage à transmettre la liste dès qu'elle sera définitive.

La CNL demande à ce qu'une information circule en amont d'un échange préalable avec l'amicale concernée.

- ⇒ Élogie-Siemp l'a déjà prévu. De plus, une réunion en pied d'immeuble est souvent organisée.

Assermentation

Le processus est engagé et devrait s'achever pour la fin de l'année.

La CNL demande la liste des personnes assermentées et une communication auprès des locataires.

- ⇒ Élogie-Siemp fera un affichage anonyme sur chaque site et transmettra la liste du patrimoine concerné aux fédérations.

Les fédérations sont réservées : elles craignent que ce nouveau rôle n'interfère dans les tâches des gardiens et pèse sur la relation avec le locataire.

La CLCV fait part de son inquiétude quant à l'excès de zèle éventuel dont pourrait faire preuve les gardiens. Elle demande à ce que la liste des infractions soit affinée. Elle évoque d'ores et déjà le problème des chiens non tenus en laisse dans les espaces communs des résidences. Elle rappelle que le règlement sanitaire du département de Paris édité par la Préfecture de Paris prévoit à son

article 99-6 (extrait) « il est interdit de laisser vaquer les animaux domestiques. Les chiens ne peuvent circuler que tenus en laisse ». Il s'agit d'un enjeu à la fois de sécurité et sanitaire. Ce qui est valable dans l'espace public parisien doit l'être dans les parties communes des immeubles.

Élogie-Siemp rappelle que la mise en place de ce dispositif a pour but de décourager les comportements contrevenants au règlement. Il ne s'agit pas d'assigner une mission supplémentaire au gardien mais de lui conférer une possibilité de garantir le respect et l'intégrité des biens.

Quant aux infractions, la liste est définie par le Ministère Public. Le Procureur pourra éventuellement la limiter.

La CNL demande un retour sur cette expérimentation.

⇒ Un bilan sera effectué après 6 mois, soit avant l'été 2019 avec éventuellement le partage de l'expérience d'un gardien.

Le GPIS s'engage également dans la même démarche ; il aura donc la possibilité de gérer les incivilités nocturnes.

Information sur le suivi du contrat robinetterie

Une réunion aura lieu le vendredi 28 septembre avec les prestataires afin de faire un point d'avancement sur la visite préventive et sur les interventions de dépannages.

Questions diverses

La CNL signale l'utilisation par le bailleur des panneaux d'affichage qui lui sont dédiés.

⇒ L'information sera transmise aux agences afin que cela ne se reproduise pas.

Un groupe de travail dédié aux charges, charges parking comprises, se réunira au début de l'année 2019.

Prochaine réunion du CCL le 21 janvier 2019 de 14h00 à 16h00.