

## DE LA PART DE

## À L'ATTENTION DES

Jean-Michel DUVIGNAUD

Membres du CCLP  
Participants d'Élogie-Siemp**Conseil de Concertation Locative du Patrimoine****Compte-rendu de la réunion du 13 mai 2019****ELOGIE-SIEMP**

Madame Valérie de BREM	Directrice générale
Madame Juliette ZYLBERBERG	Directrice communication
Monsieur Jean-Michel DUVIGNAUD	Directeur de la gestion locative
Madame Agnès BENREKASSA	Directrice territoriale Nord
Monsieur Christophe GERBENNE	Directeur territorial Sud
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur Technique et Réhabilitation
Monsieur Louis-Valère MARIELLE	Responsable exploitation et politiques locatives
Madame Laetitia TIFFAY	Assistante du Directeur de la gestion locative

**Représentants des locataires**

Monsieur Jean-Jacques BALTEL	AFOC
Monsieur Michel ANTOINE	CLCV
Madame Annie BERTHON	CLCV
Monsieur Jean-René GIRARD	CLCV
Madame Viviane de SAINT-LAUMER	CLCV
Madame Marie-José CLEMENT	CNL
Madame Frédérique LECOCQ	CNL – Administratrice au CA
Madame Marie PERECT	CNL
Monsieur Jean-Luc TANIÈRE	CNL
Monsieur Jean-Paul TURBEAU	CNL
Madame Michèle MOINDREAU	SLC-CSF – Administratrice au CA
Madame Calypso PRAT	SLC-CSF
Monsieur Pierre SPINAT	SLC-CSF

## ORDRE DU JOUR

- ⇒ Approbation du compte rendu 21 janvier 2019
- ⇒ Présentation du nouveau Plan de Concertation Locative
- ⇒ Présentation du nouveau règlement intérieur de la Commission d'Appel à Projet
- ⇒ Présentation du projet de CUS
- ⇒ Présentation du plan d'entretien du patrimoine
- ⇒ Point d'étape sur la régularisation des charges 2018
- ⇒ Questions diverses
  - Information sur les groupes de travail portant sur les sujets suivants :
    - Le changement des compteurs d'eau
    - La charte de réhabilitation
    - Les punaises de lit.

---

### Approbation du compte rendu du 21 janvier 2019

Ce point est reporté à la séance suivante.

### Présentation du projet de nouveau Plan de Concertation Locative (PCL)

La CNL souligne que les discussions du groupe de travail auraient pris un autre tournant si dès le début il avait été question d'appliquer les nouvelles dispositions du PCL au 1<sup>er</sup> janvier et non au lendemain du précédent (24 juin 2019). Elle fait remarquer que tous les participants étaient en accord sur ce point et que lors des nombreuses réunions suivantes, aucun membre du CCLP n'avait remis en cause ce choix. La CNL, après avoir réuni ses 53 amicales, s'était prononcée en faveur de la dernière version établie. Elle devra à nouveau faire de même avant de statuer sur cette version définitive.

La CNL fait remarquer que la confiance est entachée du fait du non-respect des négociations entreprises.

Le SLC-CSF réfute l'allégation de la CNL selon laquelle il aurait été décidé collégalement de prendre en compte la date de fin du PCL actuel pour la date d'effet du nouveau PCL, le calcul de la subvention accordée aux organisations et ainsi d'appliquer le mode de calcul de ladite subvention au prorata sur les deux périodes. Il signale également que tous les autres bailleurs fonctionnent sur les mêmes dispositions, soit une application au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'AFOC fait remarquer que la CNL a pointé le doigt sur la loi LEYC chez les autres bailleurs où les PCL sont en cours de négociation en insistant sur le respect de la date d'application au 1<sup>er</sup> janvier.

- ⇒ Madame de Brem souhaite rappeler que nous devons respecter les dispositions de la Loi Égalité et Citoyenneté. Cette version définitive sera présentée au Conseil d'Administration du 16 mai qui sera suivie dans les jours suivants d'une séance de signature avec les organisations représentant les locataires selon la position adoptée.
- ⇒ Le document définitif et signé sera envoyé aux membres du CCLP.

### Présentation du nouveau règlement intérieur de la Commission d'Appel à Projets

Aujourd'hui, nous avons recensé près de 150 amicales ou associations de locataires.

Au vu du budget et afin de favoriser de façon équitable chacune d'entre elles, il a été nécessaire de revoir les dotations des subventions. Ainsi, chaque amicale pourra présenter chaque année 2 projets + un 1<sup>er</sup> projet dit convivial. Pour les projets dits « conviviaux », le calcul de la subvention sera réalisé

selon la formule suivante : X logements \* 1€20. Un plancher de 50€ et un plafond de 400€ ont également été instaurés.

L'AFOC demande à ce que le budget soit communément défini et suivi.

⇒ Le budget est fixé par les règles instaurées par le PCL. Le reliquat éventuel d'une année est reporté sur l'année suivante.

Le SCL-CSF indique que comptablement, il s'agit d'une pratique impossible.

La CNL souhaite que la fiche dépôt de projet et bilan soit établie sur WORD afin d'en favoriser l'utilisation.

⇒ Une communication est à prévoir dans les meilleurs délais par le CCLP :

- Présenter les nouvelles dispositions d'attribution
- Revoir la fiche projet
- Favoriser et encourager les projets dits « structurants »

## Présentation du projet de CUS

L'AFOC rappelle qu'Élogie-Siemp a programmé de nombreux conventionnements à venir.

- Comment ces nouveaux conventionnements sont-ils intégrés ?
- La qualité de service est-elle équivalente aux immeubles non conventionnés ?
- ⇒ Les deux premiers indicateurs PP-1 et PP-1 bis concernent le développement du nombre de logements sociaux au sens de la loi SRU. Les immeubles nouvellement conventionnés sont donc pris en compte par ces indicateurs, au même titre que les constructions neuves et les acquisitions-améliorations.
- ⇒ Le plan de conventionnement s'arrête en 2019 puis reprendra ensuite en fonction des élections selon le futur actionnaire.
- ⇒ Les projets de conventionnement à venir concernent les sites de Beauregard et d'Ivry.

Nous sommes toujours en attente du décret d'application et de l'arrêté qui risquent de paraître après la date limite d'envoi aux services de l'État. Ce projet sera présenté au Conseil d'Administration le 27 juin pour adoption et envoi aux partenaires et un dépôt en préfecture le 30 juin.

L'AFOC est contre la vente de logements. Qu'est-il prévu à ce sujet ?

⇒ Le projet de CUS écarte toute perspective de vente des logements à leurs occupants ou à des tiers. Seuls des cessions à d'autres organismes HLM sont envisagés, tels que celle des logements d'Athis Mons (en cours) et de Fontenay-sous-Bois (à venir).

La CLCV rappelle que les documents sont incomplets et qu'elle transmettra ses remarques une fois les données définitives reçues et s'engage à le faire avant le 3 juin.

Le SLC-CSF est défavorable à la nouvelle politique des loyers et souhaite qu'il n'y ait pas d'essai comme le prévoit le projet de CUS.

L'AFOC demande quelle est la classification des logements en terme de qualité de service, dans la CUS.

La CNL souhaite pouvoir disposer du PSP dans son intégralité et demande la liste des sites avec les critères retenus pour chaque groupe. Une synthèse n'est pas suffisante pour pouvoir apprécier les positions arrêtées. Elle s'oppose également à toute vente de patrimoine et à l'expérimentation de la nouvelle politique des loyers. Elle fait remarquer que ce sujet est un travail collectif et précis et doit de ce fait, répondre à des questions précises.

⇒ Élogie-Siemp a déjà expliqué lors des précédents groupes de travail qu'elle ne souhaitait pas communiquer le détail des données ayant servi à l'élaboration du PSP, dont l'intérêt de la démarche porte avant tout sur les orientations stratégiques retenues.

## Présentation du plan d'entretien du patrimoine (plan d'investissement)

La CNL demande quelle est la position d'Élogie-Siemp sur les immeubles de l'APHP rendus et les prochains à rendre.

Elle tient à mentionner que les travaux en milieu occupé occasionnent des nuisances pour les locataires et que le suivi des chantiers doit être accru. Elle estime que les chargés d'opérations ne sont pas assez présents et demande si une augmentation de leur nombre est prévue.

La CNL tient à faire savoir que la durée de l'état des lieux est variable et que cela n'est pas concevable.

Enfin, la CNL souhaite qu'Élogie-Siemp fasse un retour d'expérience sur les réhabilitations terminées.

La CNL et la CLCV signalent que les entreprises manquent parfois de respect aux locataires.

L'AFOC informe que les réhabilitations sont soumises à certaines règles notamment en matière de protection et de sécurité (travaux de désamiantage).

Le SLC-CSF rappelle l'importance de la mise en place d'une charte de réhabilitation qui permet à chacun de disposer d'un cadre de référence.

- ⇒ Ces immeubles ne sont pas systématiquement réhabilités ; la liste sera communiquée aux membres du CCLP.
- ⇒ Chaque opération est suivie par un chargé d'opération dédié. Il ne peut néanmoins être présent chaque jour car il a d'autres missions.
- ⇒ L'équipe de la Direction Technique et Réhabilitation est amenée à se renforcer dans les mois à venir.
- ⇒ Des consignes relatives à la communication et aux règles de courtoisie à adopter envers les locataires seront rappelées aux entreprises.
- ⇒ Le retour d'expérience sur les réhabilitations antérieures est prévu via AVIS-LOCATAIRES et s'articulera ainsi :
  - Interroger les locataires après la fin des travaux sur la communication durant ceux ainsi que leur qualité ainsi que sur le gain énergétique
  - Suivre les consommations énergétiques réelles.
- ⇒ Le groupe de travail portant sur l'établissement de la charte de réhabilitation poursuit ses travaux et se réunira le 27 juin prochain. Les engagements concernent également les travaux en milieu occupé. Une fiche pratique sera rédigée pour préciser l'intérêt et les modalités de réalisation de l'état des lieux. Néanmoins, les bases de cette charte sont déjà mises en pratique.
- ⇒ Élogie-Siemp s'engage à transmettre le questionnaire aux membres du CCLP.

L'AFOC souhaite savoir à quel moment la 3<sup>ème</sup> est applicable.

- ⇒ La 3<sup>ème</sup> ligne est applicable à la réception des travaux.

La CLCV demande que cette application soit reportée d'une année afin d'apprécier le gain énergétique.

- ⇒ La 3<sup>ème</sup> ligne sera appliquée dès la diffusion du CERFA et un suivi des charges sera réalisé.

## Point d'étape sur la régularisation des charges 2018

L'AFOC rappelle l'obligation de la pose de compteurs individuels d'eau.

La CNL demande la liste des groupes répartis sur les 3 phases.

- ⇒ Élogie-Siemp s'engage à transmettre cette liste.

La CLCV souhaite savoir si cette année les dossiers envoyés seront complets.

Le service a dû faire face à des difficultés concernant les relevés d'eau qui ont notamment été reçus très tardivement. Afin de ne pas bloquer l'étude des dossiers par les amicales, un envoi progressif est prévu. En revanche, les fichiers RH seront transmis dans un second temps.

À ce jour, 90% des justificatifs ont été réceptionnés.

La CNL demande à ce que chaque document soit actualisé en précisant la date et le numéro de la version afin de faciliter la gestion du contrôle.

Les locataires dont le compte présente un solde débiteur seront prélevés 2 mois après avoir été informés de la somme restant due. Ils ont la possibilité de demander un plan d'apurement auprès de leur chargé de clientèle. Les locataires dont le solde est créditeur pourront le constater sur l'échéance du mois en cours.

- ⇒ Le SLC-CSF demande un état des écarts provisions-charges réelles les plus importants en ajoutant les charges de chauffage individualisées.
- ⇒ Élogie-Siemp présentera un état lors de la séance du 3 juillet.

L'AFOC demande que soit mis en œuvre un plan d'actions pour réduire au minimum le montant des régularisations et propose qu'un objectif soit fixé pour l'année prochaine : aucune régularisation supérieure ou inférieure à 100€ hors eau.

- ⇒ Élogie-Siemp propose de s'engager à ce que les régularisations créditrices ou débitrices soient comprises entre 5 et 10%.

En septembre, les provisions seront réévaluées pour les soldes créditeurs et débiteurs de +/- 25% puis en janvier pour le reste du patrimoine. À cette occasion, un budget prévisionnel sera établi pour l'année 2020 sur les charges 2019.

Le SLC-CSF demande combien de groupes immobiliers ne sont pas encore équipés de compteurs d'eau individualisés et ce qu'il est prévu. Le prix du m<sup>3</sup> d'eau chaude est toujours en suspens.

- ⇒ Les ¾ des groupes sont équipés. Le déploiement sera progressif pour se terminer en 2023.
- ⇒ Un travail en interne est en cours dont le résultat sera présenté lors de la prochaine réunion du groupe de travail dédié.

La CNL demande à disposer de la répartition des gardiens multi-sites lors de l'envoi des décomptes RH.

Concernant les sites abritant un commerce, il est nécessaire d'indiquer s'il est équipé d'un compteur individuel sur la fiche immeuble.

La CLCV demande à ce que le fichier Excel des questions/réponses soit transposé sur Word.

- ⇒ Il est plus simple et facilement exploitable de gérer sur Excel.

## Questions diverses : information sur les prochains groupes de travail

### Changement des compteurs d'eau et préparation d'un accord collectif

Le marché actuel prend fin le 31 décembre 2020.

- ⇒ Un groupe de travail sera mis en place en septembre pour rédiger le cahier des charges. Celui déterminera notamment :
  - la technologie à retenir en fonction de la faisabilité de pose de compteurs individuels selon les résidences,
  - les modalités de mise en œuvre de cette opération,
  - le nombre de lots et sa répartition.

### Groupe de travail portant sur la charte de réhabilitation

- ⇒ Transmission des remarques sur les derniers documents transmis le 26 juin au plus tard.

**Groupe de travail sur les punaises de lit**

⇒ La réunion du 27 mai sera décalée au mois de juin.

**Groupe de travail sur les charges**

⇒ Une réunion sera organisée au mois de juin.

Prochaine réunion du CCL le 3 juillet 2019 de 14h00 à 17h00.