

Approuvé

COMPTE-RENDU

Paris, le 10 octobre 2024

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 2024 (réunion en présentiel et en visio-conférence)

Liste des participants

ÉLOGIE-SIEMP

Madame Valérie de BREM	Directrice générale
Monsieur Hakim HADDOUCHE	Directeur de la gestion locative
Madame Agnès BENREKASSA	Directrice territoriale Nord
Monsieur Lauret KOLESNIK	Directeur territorial Sud
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur technique et réhabilitation
Monsieur Daniel ADADJAHOU	Alternant chargé de mission - DGL
Madame Laetitia TIFFAY	Chargée de mission - DGL

Représentants des locataires

Monsieur Mahamadou SOUMARE	CLCV
Monsieur Jean-Louis GUERRERO	CLCV
Madame Frédérique LECOCQ	Représentante des locataires au CA – élue CNL
Madame Marie-Jo CLEMENT	CNL
Monsieur Michel ANTOINE	DAL
Monsieur Michel LEGLOIRE	DAL
Madame Katia OSSIAN	DAL
Madame Alexandra GIGAULT	SLC-CSF
Monsieur Farid NECHADI	SLC-CSF

ORDRE DU JOUR

- ⇒ Approbation du compte-rendu de la réunion plénière du 17 juin 2024
- ⇒ Retour sur les groupes de travail :
 - Suivi des demandes des amicales : partage des relevés de décisions à compter du 1^{er} juillet 2024
 - Espace locataires et communication du 2 juillet 2024
 - Réhabilitation du 18 septembre 2024
- ⇒ Suivi du contrat curage
- ⇒ Achat d'énergie : complément du CCLP du 17 juin 2024
- ⇒ Point d'avancement de la régularisation des charges 2023
- ⇒ Bilan des CCL1
- ⇒ Modalités d'organisation des CCL2
- ⇒ Temps d'échange sur les attentes des membres du CCLP sur le groupe de travail gardien
- ⇒ Ordre du jour de la prochaine réunion plénière
- ⇒ Calendrier des réunions des prochaines réunions

PRÉAMBULE

La **CNL** demande un report des points sur le contrat curage et l'achat d'énergie ainsi qu'une inversion des points restants afin de laisser le temps nécessaire aux échanges sur le travail du gardien.

- ⇒ **ES accepte le report des points à la prochaine session d'information et d'échanger sur les attendus du groupe de travail gardien après le retour sur les groupes de travail.**

APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLÉNIÈRE DU 17 JUIN 2024

Suite à un problème technique, il n'a pas été possible de transmettre ce compte-rendu comme prévu.

- ⇒ **Ce compte-rendu sera donc transmis puis validé par mail.**

RETOUR SUR LES GROUPES DE TRAVAIL

Relevés de décisions transmis en amont de la réunion

ES Amicales (Outil de suivi des demandes des amicales) – réunions depuis le 1^{er} juillet 2024

La fin de la phase pilote – test de l'outil avec le tutoriel – s'achèvera le 11/10/2024.

La phase test suivra cette phase pilote avec le contrôle des charges 2023 jusque fin 2024, avant les congés scolaires.

S'ensuivra la présentation d'un bilan de cette phase test pour éventuellement élargir l'outil à toutes les natures de demandes des amicales de locataires.

3 webinaires, au choix, en présentiel ou à distance, seront organisés et co-animés par la DSI et la DGL :

- Le 15/10 à 11h
- Le 28/10 à 14h
- Le 13/11 à 17h30

Toutes les amicales ont été informées et le calendrier a été partagé avec elles.

Une nouvelle formation des responsables d'agence et des gestionnaires de charges aura lieu le 16 octobre 2024.

La **CNL** regrette qu'ES n'ait pas prévu la mise à disposition d'ordinateurs pour les webinaires. Elle informe qu'elle a également prévu une formation de ses affiliés.

En outre, elle tient à rappeler que les amicales sont davantage intéressées par les autres sujets que les charges.

ES : Il a été décidé de débuter le test de l'outil avec les charges pour objectiver les retours. Un point sera fait à la mi-décembre pour décider d'élargir aux autres sujets du cadre de vie.

Le **SLC-CSF** informe que bien que le contrôle des charges ne soit pas réalisé directement par les associations, elle les encourage à participer aux webinaires.

La **CNL** demande à quel moment le groupe de travail se réunira pour définir les autres sujets à inclure dans l'outil.

ES : Le bilan sera présenté début janvier 2025 et nous nous organiserons en conséquence à ce moment-là.

La **CNL** interroge sur le sentiment des RA vis-à-vis de ce nouvel outil.

ES : À ce jour, nous n'avons pas de retour négatif.

Espace locataire et communication – réunion du 2 juillet 2024

La **CNL** demande ce qu'il en est de la possibilité d'organiser une rencontre des amicales au mois de novembre.

ES : Notre directrice générale quittant ES, nous proposons que cette rencontre soit organisée avec son successeur au 1^{er} semestre 2025, sachant que celui-ci arrivera le 2 janvier 2025.

La **CNL** demande à quelle date aura lieu la prochaine réunion du groupe de travail afin d'avoir un retour sur les demandes formulées au sujet de l'espace locataire et du Mag'.

- ⇒ **ES annonce que le groupe de travail se réunira avant les vacances scolaires de fin d'année.**

Réhabilitation – réunion du 18 septembre 2024

La **CNL** demande des précisions sur le périmètre d'action des 3 MOUS (Soliha, Le Frêne et IPC).

ES : IPC n'intervient que sur la phase diagnostic.

- ⇒ **Les retours sur la charte sont attendus pour le 9 novembre et seront intégrés dans les 15 jours qui suivent.**

TEMPS D'ÉCHANGE SUR LES ATTENTES DES MEMBRES DU CCLP SUR LE GROUPE DE TRAVAIL GARDIEN

Au sein d'ES, tous les gardiens font au moins l'une des deux tâches de propreté et tous les gardiens logés sortent les ordures ménagères.

Pour un gardien logé, au regard du nombre d'UV maximum, il n'est pas possible de réaliser l'ensemble des tâches prévues par la grille d'UV.

⇒ **ES transmettra les données chiffrées des gardiens au 31/12/2024.**

La **CNL** demande également l'actualisation à fin 2024 du nombre de logements gérés par les gardiens.

ES : Le nombre de logements gérés par chaque gardien parisien oscille entre 80 et 120.

La **CNL** demande également le nombre de gardiens multisites avec le nombre de sites confiés ainsi que le nombre de conventions ménage en cours.

Le **SLC-CSF** interroge sur l'auto-gestion organisable pour le ménage sur site de plus de 10 logements.

ES précise que la question porte principalement sur la sortie des ordures ménagères et la responsabilité qu'elle implique.

La **CNL** demande la reprise des rondes quotidiennes des gardiens.

ES fait remarquer qu'il est difficile pour les gardiens logés de faire le tour des lieux chaque jour.

Le **DAL** mentionne qu'il arrive parfois que le gardien se contente d'une photo du désordre signalé plutôt que de se déplacer.

ES répond qu'un constat visuel est nécessaire car il permet de déclencher une commande.

La **CNL** explique que ce sont les locataires qui réagissent le plus souvent car les rondes ne sont pas effectuées alors que voir son gardien sur site est rassurant.

Le **SLC-CSF** regrette que les gardiens n'aient plus accès aux caméras.

ES : Nous devons nous conformer au RGPD et seule, la police peut réquisitionner les images en fonction du préjudice subi.

La **CNL** demande la création d'un groupe de travail dédié au métier de gardien et propose de fixer différents thèmes. Une des priorités est l'enregistrement des demandes des locataires.

Le **SLC-CSF** est favorable à la mise en place des grilles UV pour tous les gardiens.

ES : Les RA font régulièrement de l'information et parfois du recadrage. Il peut arriver en cas de nécessité que des sanctions soient prises.

Pour la **CLCV**, il est difficile de passer à la sanction et suggère d'utiliser la mutation professionnelle, moins douloureuse que le licenciement.

ES : Dans le cas d'un gardien logé, une mutation peut être difficile à organiser. Ce type de contrat est un frein à la mobilité.

⇒ **Le groupe de travail axera ses travaux sur la prise en compte des demandes des locataires et la relation avec les locataires. La première réunion aura lieu début 2025.**

POINT D'AVANCEMENT DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2023

Présentation transmise en amont de la réunion

ES: Les régularisations de charges 2022 des monopropriétés seront terminées à la fin 2024. Concernant les groupes en copropriété avec amicales, tout dépendra de la planification des AG.

La **CNL** demande si tous les ajustements de provisions seront réalisés fin 2024.

ES le confirme même si les budgets ne sont pas finalisés.

ES informe que nous avons constaté une stabilisation du coût d'achat de l'énergie. Les dernières prévisions prévoient une baisse du coût de l'énergie. Nous effectuons actuellement un rattrapage en réévaluant les provisions de tous les groupes. À compter de l'exercice suivant, les ajustements des provisions seront réalisés après la régularisation des charges.

BILAN DES CCL1 ET MODALITÉS D'ORGANISATION DES CCL2

Présentation transmise en amont de la réunion

La **CNL** demande la liste des CCL1 2024 par fédération.

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE RÉUNION PLÉNIÈRE

- Présentation du PSP
- Point sur le contrat des espaces verts

CALENDRIER DES PROCHAINES RÉUNIONS

Session d'information	22 novembre à 14h00
Groupe de travail espace locataire et communication	10 décembre à 11h00
Réunion plénière	16 décembre à 10h00
Commission d'Appel à Projet	14 janvier à 9h30
Groupe de travail gardiens	16 janvier à 14h00
Bilan du groupe de travail ES Amicales	20 janvier à 14h00

La prochaine réunion plénière aura lieu le 16 décembre 2024 à 10h00 en présentiel et en visio-conférence.