ELOGIE-SIEMP

Approuvé

COMPTE-RENDU

Paris, le 26 mars 2026

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 25 mars 2026 (réunion en présentiel)

Liste des participants

ÉLOGIE-SIEMP

Monsieur Olivier FRAISSEIX	Directeur général
Monsieur Hakim HADDOUCHE	Directeur de la gestion locative
Monsieur Salah LACHKHEM	Directeur territorial Sud
Monsieur Yann MIGINIAC	Directeur technique et réhabilitation
Madame Laetitia TIFFAY	Chargée de mission – DGL

Représentants des locataires

Madame Nora KOUACHI	CLCV
Madame Fathia BEN CHELLAL	CNL
Madame Marie-Lou AUVERDIN	CNL
Madame Marie-Jo CLEMENT	CNL
Madame Frédérique LECOCQ	Représentante des locataires au CA – élue CNL
Monsieur Michel ANTOINE	DAL
Madame Alexandra GIGAULT	SLC-CSF
Madame Hera JOHANNEL	SLC-CSF
Madame Michèle MOINDREAU	Représentante des locataires au CA – élue SLC-CSF
Monsieur Farid NECHADI	SLC-CSF

ORDRE DU JOUR

- ⇨ Approbation des comptes rendus des réunions plénières antérieurs
- ⇨ Approbation du compte-rendu de la réunion plénière du 18 décembre 2025
- ⇨ Point accords collectifs punaises de lit et robinetterie
- ⇨ Bilan de la concertation locative 2025
- ⇨ Retour sur les groupes de travail :
    - Proximité du 15 janvier 2026
    - Communication du 22 janvier 2026
    - Élections du 5 février 2026
- ⇨ Missions des gardiens référents et gardiens renfort / impact sur les charges récupérables
- ⇨ Gestion des armoires fibre
- ⇨ Point sur les prix de l'énergie 2026
- ⇨ Ordre du jour de la prochaine réunion plénière
- ⇨ Calendrier des réunions des prochaines réunions

PRÉAMBULE

En raison d'un contretemps, nous proposons de traiter le point sur les missions des gardiens référents et gardiens renfort et leurs impacts sur les charges récupérables lors de la prochaine réunion du groupe de travail proximité.

L'état d'avancement des régularisations de charges sera présenté lors de la prochaine réunion du groupe de travail.

Un sondage sur les horaires des réunions de concertation sera proposé aux membres du CCLP dont le résultat sera présenté lors de la prochaine réunion plénière. Celui-ci déterminera éventuellement la mise en œuvre d'une phase test de réunions en fin d'après-midi.

« Tom », un agent virtuel viendra renforcer l'équipe des conseillers d'Elogie-Siemp Assistance à partir du 30 mars afin de prendre en charge les appels concernant les dépannages techniques en cas d'affluence d'appels. Celui-ci a reçu la même formation que les conseillers de l'équipe et chaque affaire créée et traitée par « Tom » est contrôlée puis validée par un conseiller ou le superviseur de l'équipe. Cette évolution devrait permettre de réduire le délai d'attente et de prise en charge des demandes.

- ⇨ **Nous serons attentifs au traitement de ces affaires et présenterons un bilan au CCLP.**
- ⇨ **Une information sera transmise à l'ensemble des amicales et un article publié sur l'Espace Locataires d'ici la fin de semaine.**

APPROBATION DES COMPTES RENDUS DES RÉUNIONS ANTÉRIEURS

Documents transmis tardivement en amont de la réunion

La **CNL** signale que les engagements relatifs aux charges n'ont pas été respectés et demande qu'ES informe les locataires sur l'extranet qu'elle est seule responsable du retard des validations et publications des comptes rendus.

ES n'a pas cette possibilité technique mais les comptes rendus mentionnent les raisons de ces retards.

- ⇨ **La liste des régularisations 2024 et la fourchette moyennes des ajustements de provisions seront transmises avant la prochaine réunion du groupe de travail.**
- ⇨ **Les comptes rendus de l'année 2025 envoyés tardivement seront validés par échange de mails et publiés sur l'Espace Locataires au début mai.**

POINT SUR LES ACCORDS COLLECTIFS PUNAISES DE LIT ET ROBINETTERIE

Projet d'accord et présentation envoyés en amont de la réunion

ACCORD PUNAISES DE LIT

Les interventions sont plutôt en baisse avec un seul P1. La répartition des dépenses est également stable.

La **CNL** demande que les interventions par arrondissement soient transmises comme pour l'année 2024.

- ⇨ **Le nombre d'interventions et les dépenses associées seront communiquées au CCLP (fait par mail le 26 mars 2026).**

La **CNL** demande le nombre de diagnostics auprès des avoisinants réalisés et fait remarquer qu'ils sont souvent oubliés.

ES fait remarquer qu'ils sont systématiquement proposés mais que beaucoup de locataires le refusent.

La **CNL** signale que la fiche pratique n'est pas facile à trouver sur l'Espace Locataires et constate qu'elle n'est pas disponible dans les loges des gardiens. Il faudrait ajouter que le protocole est remis par écrit.

- ⇨ **ES fera remonter cette remarque à la direction de la communication ainsi qu'aux agences.**
- ⇨ **La fiche pratique sera modifiée en ce sens.**

Une incompréhension subsistait sur la position d'ES quant au montant annuel à refacturer. Si ES déplore que les représentants des locataires n'aient pas pris en compte la hausse des coûts, elle souhaite renouveler cet accord et propose donc d'en maintenir le montant annuel à 4€ par logement.

Le projet partagé est modifié en séance pour préciser que les consignes apportées au locataire seront transmises oralement et par écrit.

- ⇨ **La version définitive de l'accord sera transmise au CCLP (fait par mail le 26 mars 2026).**
- ⇨ **ES proposera une signature électronique et en communiquera les modalités au CCLP.**

VOTE ACCORD À 4€	FAVORABLE À L'ACCORD	DÉFAVORABLE À L'ACCORD
CLCV	16.78%	
CNL	36.61%	
DAL	18.48%	
SLC-CSF	28.13%	
TOTAL	**100%**	

ROBINETTERIE

Le marché arrive à échéance et sera relancé à la fin de l'année. ES propose de renouveler l'accord collectif.

Les dépannages techniques sont en légère hausse par rapport à 2024 pour lesquels le taux de satisfaction de 72% est stable.

La **CNL** demande la confirmation de la suspension du contrat durant les travaux de réhabilitation.

ES précise que le contrat est maintenu pendant les travaux mais suspendu à la livraison pendant 2 ans sauf s'il n'y a pas eu de travaux réalisés dans les pièces humides. En cas de suspension de l'accord, c'est la GPA - Garantie de Parfait Achèvement - qui prend le relai.

La **CNL** demande la suspension du contrat sur tous les avis d'échéance concernés.

ES : Pour cela, il faudrait pouvoir isoler les logements dans lesquels aucuns travaux dans les pièces humides n'ont été réalisés.

⇨ **ES vérifiera ce que prévoit l'accord collectif sur le sujet qui sera abordé lors du prochain groupe de travail. Nous étudierons la faisabilité d'isoler les logements au sein desquels aucuns travaux dans les pièces humides n'ont été réalisés.**

La **CNL** demande le nombre et le détail des interventions multiples.

ES : Ce point sera présenté lors du prochain groupe de travail. La problématique réside en l'appréciation du diagnostic : une simple demande de passage peut nécessiter plusieurs interventions car le plombier n'a pas forcément les pièces nécessaires.

Le **SLC-CSF** demande si les interventions multiples sont comptabilisées comme une seule ou autant d'interventions que de passages nécessaires.

ES informe qu'autant d'interventions sont alors comptabilisées.

La **CNL** demande que le gardien aille constater la fuite ou le dysfonctionnement pour le signaler au prestataire, ce qui permettrait de limiter les interventions multiples.

ES confirme que cet aspect fait partie des actions de sensibilisation que nous menons auprès des gardiens. Nous partageons la nécessité de clarifier et fiabiliser les diagnostics pour gagner en efficacité.

La **CNL** signale que les affichages du jour de passage du contrat sont absents de plusieurs sites.

ES demande les adresses des sites pour pouvoir rectifier et accompagner les gardiens concernés.

ES demande la position des représentants des locataires sur le principe d'engager les discussions pour le renouvellement de cet accord collectif ;

Les représentants des locataires y sont favorables à l'unanimité.

⇨ **Le projet de CCTP sera partagé avec le CCLP avant la réunion du groupe de travail (fait par mail le 10 avril 2026…)**

BILAN DE LA CONCERTATION LOCATIVE 2025

Présentation envoyée en amont de la réunion

VOLET PATRIMOINE

ES partage un bilan positif de cette année. De nombreux échanges ont eu lieu tant au niveau patrimoine qu'au niveau local avec un nombre de rencontres total qui dépasse une fois de plus la centaine. Nous avons abordé des sujets divers et variés et avons abouti à des actions concrètes parmi lesquelles, on peut citer :

- → Le forum des projets des amicales,
- → La préparation de la mise en œuvre du partenariat avec Paris Musées,
- → La rédaction d'une fiche « attendus » sur les missions du gardien.

L'année 2026 sera marquée par l'organisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration et la reprise du projet de suivi des demandes des amicales.

Le temps dédié à la concertation est important, preuve de l'attachement d'ES à ce dialogue constructif et plus que nécessaire.

La **CNL** fait part des difficultés qu'elle rencontre dans la coordination avec ses amicales dues à l'envoi tardif des documents. Le **SLC-CSF** regrette également la communication tardive des documents.

ES : Nous réfléchissons à des solutions pour pouvoir transmettre ces documents plus en amont des réunions.

- ⇨ **Le bilan de la CAP sera présenté lors de la prochaine réunion du mois de juin.**
- ⇨ **Un séminaire dédié au bilan intermédiaire du PCL sera organisé courant septembre. Une date sera prochainement communiquée.**

VOLET LOCAL

La **CNL** et le **SLC-CSF** demandent la raison du décalage entre le nombre d'invitations à un CCL1 et celui relatif aux CCL2.

ES : Les amicales de locataires se créent tout au long de l'année et en fin d'année, cela génère nécessairement un décalage.

La **CNL** signale que le délai d'envoi du relevé de décisions des CCL1 n'est pas respecté.

- ⇨ **ES rappellera aux équipes d'envoyer régulièrement ce relevé pour communiquer sur l'avancement des différentes actions ou réponses attendues. Ce document doit servir d'outil de pilotage.**

Sur les CCL2, **ES** propose :

- → de rédiger le relevé de décisions du CCL2 qui se tient en agence au cours de la séance afin de le valider en direct ; nous pourrons étudier cette évolution lors de la négociation du futur PCL.
- → d'ajouter le nombre de création d'amicales avec le semestre de référence, ce qui permettra de d'expliquer l'écart entre le nombre d'invitations aux CCL1 et celui des CCL2.

La **CLCV** pense qu'il est dommage de devoir créer une amicale pour résoudre les problématiques de la résidence.

La **CNL** abonde également en ce sens.

Pour la **CNL** et le **SLC-CSF**, la communication doit être davantage suivie et les affichages réalisés dans les temps.

ES en est consciente et tâche de s'améliorer sur ce volet et de sensibiliser les équipes de proximité.

RETOURS SUR LES GROUPES DE TRAVAIL

Projet d'accord et présentation envoyés en amont de la réunion

Proximité – réunion du 15 janvier novembre 2026

Les échanges ont conduit à la rédaction d'une fiche « attendus » retraçant l'ensemble des missions du gardien qui sera ajoutée au dossier de contrôle des charges.

Sur le point relatif aux missions des gardiens référents et gardiens renfort, nous l'approfondirons lors du groupe de travail. D'ores et déjà, les gardiens renfort passent les ordres de service ou viennent en appui des Responsables de Secteur lors des réhabilitations. Les gardiens référents, quant à eux, accompagnent sur le plan informatique, les gardiens qui pourraient en avoir besoin ainsi que les nouveaux arrivants. Il s'agit dans les deux cas de missions non récupérables et qui n'ont pas d'impact sur les régularisations de charges.

Communication – réunion du 22 janvier 2026

Nous avons présenté les nouveaux titres des fiches pratiques ainsi que la nouvelle fiche réunissant la GPA – Garantie de Parfait Achèvement – et la DO – Dommage Ouvrage – pour faciliter la compréhension des locataires. Il a également été question de la nouvelle fiche pratique dédiée au traitement des urgences par Elogie-Siemp Assistance.
Concernant le Mag', nous sommes convenus de remplacer la rubrique dédiée aux commerces par un espace valorisant la concertation qui s'intitulera « Engagés pour tous ». Le premier article consacré au bilan du PCL paraîtra dans le numéro du mois de juin.

La prochaine réunion du groupe de travail sera essentiellement consacrée aux élections.

- ⇨ **Les versions définitives des fiches pratique seront mises à disposition sur le dossier partagé dès qu'elles seront finalisées.**

Élections – réunion du 5 février et du 19 mars 2026

Réunions d'échanges avec 7 organisations représentatives des locataires avec déjà de nombreux points de convergence.

- ⇨ **Une version amandée sera partagée avec les participants à la négociation avant la prochaine réunion fixée au 10 avril pour avancer sur les derniers points qui font débat.**

GESTION DES ARMOIRES FIBRE

Présentation envoyée en amont de la réunion

L'opérateur initial installe la fibre et les locataires font ensuite appel au même ou à un autre opérateur pour leur raccordement. Cela dit, nous avons constaté que certains préfèrent créer un nouveau tableau au lieu de se raccorder au tableau initial. Étant précisé que ces multiples raccordements sur ou plusieurs tableaux n'altèrent pas la qualité du signal.
Nous essayons de limiter les installations en parties communes qui sont très souvent disgracieuses ou de limiter leur impact visuel mais nous n'avons pas encore trouvé de solution parfaite.

ES a engagé cette année un état des lieux sur 2 aspects :

- → Identifier les immeubles restant à raccorder à la fibre (volume assez faible),
- → Inventorier l'état des armoires (test sur une agence pour commencer).

Nous nous sommes rendu compte qu'elles étaient parfois encombrées et qu'il serait nécessaire dans ce cas de les dédoubler pour permettre l'accès à l'ensemble des locataires.

Le **SLC-CSF** demande ce qu'il en est du raccordement des pavillons de banlieue et notamment de Vigneux sur Seine car il est aujourd'hui inévitable de passer par les jardins pour y accéder, jardins qui ont été privatisés sans accord.

ES : Cette question fera partie de l'état des lieux que ce soit pour les pavillons de Vigneux et la Celle-Saint-Cloud. ES participera également au groupe de travail créé par l'USH.

Le **DAL** demande si ES accompagne l'opérateur lors des raccordements.

ES souligne que le contrat est passé entre le locataire et son opérateur et la grande majorité des opérateurs a accès aux armoires. De plus, ils interviennent le plus souvent le week-end.

Le **DAL** demande qu'ES gère les accès en semaine.

ES : Il est difficile de coordonner ces prestations. L'armoire posée, c'est l'agence qui gère.

La **CNL** demande si les agences ont suffisamment de budget pour remettre en état les armoires.

ES confirme que les directions territoriales et la direction technique et réhabilitation peuvent se coordonner en cas de besoin.

POINT SUR LES PRIX DE L'ÉNERGIE 2026

Présentation envoyée en amont de la réunion

Sur le prix de l'électricité des parties communes, nous sommes nettement en dessous de ce que nous avons pu connaître (prix fixe pour 2026) malgré l'augmentation de 7,6% attendue. Nous analysons actuellement avec Enedis les points de comptage qui peuvent être optimisés.

Le **DAL** demande comment ES se situe par rapport aux autres prestataires.

ES renvoie aux modalités d'achat présentées l'année dernière mais informe que nous sommes assez bien positionnés quand on échange avec nos confrères.

Le **DAL** demande l'évolution du CPCU comme pour l'électricité et le gaz.

- ⇨ **Nous compléterons la présentation avec une moyenne des deux augmentations (R1 et R2) (fait par mail le 1er avril 2026)**

Un nouvel opérateur va succéder au CPCU et nous le rencontrons très prochainement.

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE RÉUNION PLÉNIÈRE

- → Présentation des résultats du sondage sur les horaires des réunions du CCLP
- → Présentation du calendrier de réalisation et diffusion des DPE
- → Adaptation des logements
- → Présentation du nouveau marché sur l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères – communication aux amicales de locataires
- → Actions relatives aux exonérations de TFPB : bilan 2025 et programmation 2026

GT PROXIMITÉ

- → Mission des gardiens référents et gardiens renfort / impacts sur les charges récupérables

SESSION D'INFORMATION

- → Retour sur la mise en place de l'agent virtuel d'Elogie-Siemp Assistance
- → Point sur les panneaux thermiques et impact sur les charges récupérables
- → Identification des groupes où le délai pour obtenir de l'eau chaude est très long et les actions correctrices

CALENDRIER DES PROCHAINES RÉUNIONS

Négociation du protocole électoral	10 avril à 14h30
Groupe de travail CCTP robinetterie et punaises de lit	22 avril à 9h30
Groupe de travail proximité	21 mai à 10h00
Groupe de travail charges	28 mai à 10h00
Groupe de travail communication	4 juin à 14h30
2ème CAP	11 juin à 14h00
Spéciale Qualité	Fin juin – début juillet (date à fixer)
Session d'information	Novembre – date à fixer lors de la prochaine réunion plénière

- ⇨ **La mise à jour du calendrier des réunions de concertation sera mis à disposition sur l'espace partagé.**
- ⇨ **Des invitations Outlook seront également transmises.**

La prochaine réunion plénière aura lieu le 25 juin 2026 à 14h00
en présentiel et en visio-conférence.