

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 3 juillet 2019****ÉLOGIE-SIEMP**

Madame Valérie de BREM	Directrice générale
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 Elise HEBRARD	DSU
Madame Laetitia TIFFAY	Assistante du Directeur de la gestion locative

Représentants des locataires

Monsieur Jean-Jacques BALTEL	AFOC
Monsieur Ahmed FARADJI	AFOC
Monsieur Michel ANTOINE	CLCV
Madame Annie BERTHON	CLCV
Monsieur Jean-René GIRARD	CLCV
Monsieur Michel LEGLOIRE	CLCV
Madame Marie-Louise AUVERDIN	CNL
Madame Maryse FRANCOIS	CNL
Madame Frédérique LECOCQ	CNL – Administratrice au CA
Madame Marie PERECT	CNL
Monsieur Jean-Luc TANIÈRE	CNL
Madame Céline DELPRAT	DAL
Madame Simone KUYO	DAL
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 et du 13 mai 2019
 - ⇒ État d'avancement du règlement intérieur des LCR
 - ⇒ Présentation du bilan 2018 de la CAP
 - ⇒ Présentation de « Réparer – embellir 1 et 2 »
 - ⇒ Présentation de la gestion des espaces verts
 - ⇒ Présentation de la gestion des parkings partagés
 - ⇒ Point d'étape sur la régularisation des charges 208
 - ⇒ Information sur la mise en œuvre du dispositif d'assermentation
 - ⇒ Point d'avancement de Qualibail
 - ⇒ Questions diverses
-

Approbation du compte rendu du 21 janvier et du 13 mai 2019

Le compte-rendu du 21 janvier amendé est approuvé ; ce document portant cette mention sera transmis aux membres du CCLP.

La validation du compte-rendu du 13 mai est reporté à la séance suivante en raison de son envoi tardif.

État d'avancement du règlement intérieur des LCR

Le groupe de travail s'est réuni deux fois afin de mener une réflexion sur l'utilisation de ces locaux. Il a été convenu d'établir un règlement intérieur et une convention d'occupation propre à chaque local. Une prochaine séance, le 11 juillet, sera consacrée à la relecture du règlement intérieur et à la rédaction de la convention d'occupation.

Actuellement, si la liste des LCR a pu être établie (voir annexe du PCL), celle relative aux autres locaux associatifs n'est pas encore finalisée.

La CNL demande à ce que la liste des LCR soit complétée avec les surfaces et recevoir la liste exhaustive des locaux associatifs ne bénéficiant pas du statut de LCR.

La CLCV rappelle également que selon la charte des droits et devoirs de la Ville de Paris, le bailleur doit mettre à disposition des associations et amicales de locataires des locaux leur permettant de se réunir.

La CNL se joint à la remarque de la CLCV et ajoute que les LCR existants sont essentiellement situés dans les arrondissements du sud de Paris

Le SLC-CSF souhaite savoir quelle sont les associations qui occupent ces locaux (à ajouter sur la liste).

- ⇒ Élogie-Siemp s'engage à transmettre la liste des locaux associatifs aux membres du CCLP au cours de l'été.
- ⇒ Le groupe de travail présentera le fruit de ses réflexions à la prochaine réunion du CCLP.
- ⇒ Élogie-Siemp souligne que la charte des droits et devoirs induit nécessairement une volonté et non une obligation car il n'est pas toujours envisageable techniquement de prévoir un LCR.

Présentation du bilan 2018 de la CAP

Présentation du bilan 2018 et de l'avancement pour 2019 : le nombre de projets déposés en 2019 est inférieur à 2018.

La CLCV indique que selon le PCL, le reliquat du budget à reporter sur l'année suivante ne peut être négatif.

La CNL souligne qu'il est regrettable que le nombre de projets soit inférieur à l'année précédente et qu'il est urgent de communiquer auprès de toutes les amicales afin d'améliorer le cadre de vie au sein de nos résidences.

L'AFOC demande à ce qu'un affichage dans les halls d'immeubles relatif aux projets associatifs soit envisagé.

➡ Le dépassement du budget 2018 ne sera pas imputé au budget 2019.

➡ Une communication sera effectuée dès la rentrée :

- Le PCL ainsi que le règlement intérieur de la CAP seront mis en ligne sur l'espace locataire ;
- Un affichage dans les halls d'immeuble concernant les projets associatifs sera proposé aux membres du CCLP ainsi qu'un encart dans l'espace locataire ;
- Les compte rendu des réunions plénières seront également mis en ligne sur l'espace locataires.

La CNL et le SLC-CSF demandent à ce que la présentation PowerPoint et les fichiers de suivi Excel leur soient envoyés.

➡ Élogie-Siemp s'y engage.

Présentation de « Réparer – embellir 1 et 2 »

L'AFOC souligne que la dotation est faible et souhaite savoir sous quelle forme est réalisée la communication.

La CNL demande à pouvoir disposer du chiffrage pour chaque site. Elle déplore le peu de concertation avec les locataires et amicales. Elle propose de profiter du premier niveau de concertation prévu par le PCL pour inclure certains sites à la 2^{ème} vague du programme. Elle demande notamment à prendre en compte la mise en place de dispositif de vidéo-surveillance.

➡ Élogie-Siemp rappelle que « réparer – embellir » concerne principalement des embellissements et que la vidéo-surveillance ne fait pas partie du projet.

➡ Élogie-Siemp transmettra le chiffrage demandé aux membres du CCLP.

Présentation de la gestion des espaces verts

La CLCV demande si un contrat global existe et si tel est le cas, quel en est son coût, la fréquence et la nature des prestations et les moyens mis en œuvre pour en évaluer la qualité des prestations. Elle souhaite savoir qui est en charge du suivi et du respect du contrat. Enfin, comment Élogie-Siemp s'inscrit-elle dans la politique Plan Climat de la Ville de Paris ?

La CNL demande à pouvoir disposer des contrats, CCAP – CCTP avec la fiche résidence. Elle souhaite avoir la confirmation que l'arrosage fait partie des tâches attribuées au gardien et dans le cas contraire à ce qu'Élogie-Siemp précise le rôle que celui-ci doit jouer dans le suivi de cette prestation. Elle souhaite que le gardien soit systématiquement informé de chaque passage de la

société et que ceux-ci soient également communiqués aux amicales dans le cadre du contrôle des charges par la remise de bons d'interventions.

Le SLC-CSF indique la convention collective s'applique : il s'agit d'une charge quantifiée.

La CLCV fait remarquer que l'arrosage n'est pas toujours prévu dans les UV des gardiens.

- ✚ Élogie-Siemp indique que le gardien n'est pas chargé de l'arrosage et que si c'était le cas, il s'agirait d'une charge récupérable supplémentaire. En revanche, localement un accord peut être conclu avec les locataires en fonction des sites pour contrevenir à cette disposition.
- ✚ Il incombe au gardien de vérifier le bon déroulement de la prestation au quotidien, tâche pouvant également être effectuée par le Responsable de secteur. Cette tâche est encadrée par le service Habitat et cadre de vie.
- ✚ Élogie-Siemp enverra les contrats demandés ainsi que l'allotissement de la répartition du prestataire.
- ✚ Pour chaque groupe concerné par cette prestation, la fiche contrat avec la part récupérable sera communiquée. Sur simple demande de l'amicale, un dossier complet avec les contrats sera mis à disposition.
- ✚ Un point plus détaillé sera présenté lors de la prochaine réunion plénière du CCLP.

Présentation de la gestion des parkings partagés

Il est précisé que la vacance financière des emplacements de parking est assumée totalement par Élogie-Siemp. En sus de l'absence de recettes, le coût des charges récupérables est pris en charge par Élogie-Siemp ; un compte-rendu de régularisation des charges par local peut être consulté.

La CLCV soulève le problème de sécurité que présentent ces parkings partagés. De plus, le contrôle d'accès est trop « léger » et selon la résidence, un accès aux parties communes est possible, ce qui engendre un sentiment d'insécurité et des dégradations occasionnées sur les véhicules des locataires. De plus, les gardiens doivent prendre en charge la surveillance et le nettoyage des parkings.

Elle pose les questions suivantes :

- Quel est le mode de calcul de la répartition des charges d'entretien entre les locaux communs et les parkings ?
- Les parkings sont-ils assujettis à la TEOM ? Dès lors il conviendrait de répercuter la part de la TEOM sur les parkings
- Comment se traduit la répartition des dépenses ; selon leur nature ?

La CNL souhaite savoir si les bénéfices de ces locations peuvent être investis dans des accès spécifiques afin notamment d'interdire l'accès aux étages.

Le SLC-CSF souhaite connaître la répartition des emplacements loués entre les locataires du **groupe immobilier et les « extérieurs »**.

- ✚ Élogie-Siemp a récemment rencontré Yespark qui fait le même retour sur les dégradations des véhicules de leurs clients.
- ✚ Les parkings peuvent être assujettis à la TEOM.
- ✚ Il n'est pas toujours aisé de trouver une solution pour créer une zone étanche en respectant les normes de sécurité incendie. Élogie-Siemp étudiera la possibilité de bloquer l'accès aux étages par les ascenseurs des 74 groupes concernés selon les critères suivants : faisabilité technique, escaliers de service et coût.

Point d'étape sur la régularisation des charges 2018

À ce jour, il reste environ 318 groupes à traiter d'ici la fin août. Une 4^{ème} vague est envisagée pour la fin de l'année.

Il est présenté en séance un bilan d'étape chiffré.

La CLCV signale que les justificatifs de charges locatives relatifs au 19^{ème} arrondissement censés avoir été envoyés n'ont pas été reçus.

La CNL transmettra la liste des dossiers toujours en attente. Elle fait remarquer que les dates butoirs de retour ne sont pas toutes identiques. Elle pose les questions suivantes :

- Quel est la date de retour (avis des amicales) ?
- Les débits tiennent-ils compte des parkings et des autres locaux (si tel est le cas, alors quels sont les résultats pour uniquement les logements) ?
- Peux-on déroger à la régularisation d'une erreur constatée sur l'année suivante en cas d'impossibilité de réponse avant la date butoir ?
- ➡ Si les amicales n'ont pas le temps de finaliser leurs contrôles ou de transmettre leurs observations et questions, elles auront la possibilité de le faire après le délai indiqué. Celles-ci seront traitées ensuite et les rectifications éventuelles supérieures à 100€ par locataire concerné seront effectuées avant la fin de l'année 2019.
- ➡ La date butoir sera communiquée dans les plus brefs délais.

Le SLC-CSF constate un différentiel important entre le nombre de régularisations réalisées et le « reste à faire » (5000 / 28 000 logements) et s'inquiète de la faisabilité dans les temps impartis. Il souhaite disposer d'une analyse spécifique sur les logements (séparée des locaux et parkings). Il mentionne également les soldes débiteurs relativement importants puisqu'ils s'élèvent à près de 40%.

- ➡ Sur les 712 groupes en mono propriété, 318 reste à traiter mais ils sont déjà préparés. Les délais annoncés seront respectés.
- ➡ Ces 3 groupes seront dissociés et les données transmises aux membres du CCLP.

La CNL insiste sur le fait qu'un point sur les remarques exprimées sur les exercices 2016 et 2017 doit être programmé rapidement avec les agences. Elle signale également que la régularisation au niveau des consommations d'eau individuelles et particulièrement de l'eau dite résiduelle pose problème.

- ➡ Le responsable du service Exploitation et Politique locative rencontre actuellement chaque responsable d'agence pour faire un état des lieux des demandes 2016 et 2017.
- ➡ Un groupe de travail dédié sur la régularisation de l'eau sera constitué en septembre 2019 et sera piloté par la DTR.
- ➡ Le budget 2020 ainsi que le bilan 2019 sur la régularisation 2018 seront présentés au prochain CCLP.

Information sur la mise en œuvre du dispositif d'assermentation

À ce jour, les 12 gardiens assermentés ont pour mission de faire en premier lieu de la pédagogie et de la dissuasion plutôt que de verbaliser systématiquement. La prévention est le but premier de la mise en œuvre du dispositif ; l'intérêt est d'assurer le respect dû à chacun ainsi qu'à l'environnement des résidences. Le type de contravention concerne essentiellement les incivilités.

Aucun procès-verbal n'a encore été rédigé.

Un nouvel appel à candidature aura lieu à l'automne afin d'élargir la couverture du parc immobilier.

Point d'avancement de Qualibail

40 groupes de travail associant environ 80 à 90 collaborateurs au total, tous métiers confondus, sont impliqués dans cette démarche.

L'évaluation annuelle de nos prestataires sera présentée lors de la première séance plénière du CCLP de 2020.

L'AFOC demande s'il serait possible de disposer du questionnaire qui servira à évaluer nos prestataires et s'il sera applicable aux tâches réalisées par les gardiens, notamment celles relevant de la propreté. Elle souhaite connaître les seuils qui définissent le déclenchement des plans de progrès.

La CNL demande si toutes les interventions seront évaluées par les locataires. Elle souhaite pouvoir disposer des résultats relatifs aux interventions techniques sur les parties communes.

- ➡ Élogie-Siemp s'engage à transmettre le questionnaire aux membres du CCLP ainsi que les résultats de la campagne.

Prochaine réunion du CCL le 16 octobre 2019 de 14h00 à 17h00.



ÉLOGIE-SIEMP
Christophe Gerbienne
Directeur Gestion Locative
8 boulevard d'Indochine
75924 Paris cedex 19