

Conseil Régional de Concertation Locative

19 novembre 2012

Participants :

Pour l'AFOC	Bertrand Blanc Georges Mavroyannis	
Pour la CGL	Serge Lenesley	
Pour la CLCV	Christian Boiral Joëlle Grille Guy Lavigerie	
Pour la CNL	Henri Derrien Paul Pinchon Claude Fainzang	Annie Duverger Nicole Benkirane
Indépendant	Nicole Pelletier	
Pour I3F	Didier Jeanneau Christophe Lheureux	

POINT 1 : Charte pour améliorer le dialogue entre les amicales de locataires et Immobilière 3F sur les charges de gardiennage

Le Plan de Concertation Locative 2011-2014 prévoit l'instauration de groupes de travail thématiques réunissant Immobilière 3F et les associations de locataires pour approfondir les débats engagés en Conseil de Concertation Locative sur un sujet précis.

En mai 2012, un premier groupe a démarré ses travaux sur l'amélioration du dialogue entre bailleur et associations sur la question des charges de gardiennage. Didier Jeanneau remercie les participants qui se sont réunis à quatre reprises depuis le lancement du groupe et qui ont élaboré collectivement le texte présenté à la signature.

Il présente et commente ensuite les principales avancées du texte proposé sur la récupération du coût du personnel de gardiennage et les conditions d'information des locataires et de leurs associations.

Il insiste particulièrement sur les rubriques relatives au remboursement aux gardiens d'une quote-part de la taxe d'habitation ainsi que des coûts des fluides (eau chaude, chauffage, gaz, électricité), qu'I3F accepte dès l'exercice 2012 de ne plus récupérer alors même qu'elles figurent au paragraphe « rémunérations » dans l'Accord d'Entreprise du 9 janvier 1984 signé avec les représentants du personnel et toujours en vigueur à ce jour. De même, I3F accepte de ne plus récupérer les primes de tutorat et prime d'emménagement malgré le fait qu'elles font partie de la rémunération versée aux salariés.

Didier JEANNEAU confirme l'incidence de la condamnation des vide-ordures sur les surfaces et les loyers de base. Qu'en conséquence, la rectification de la fiche de décompte de loyer est systématique. Nicole BENKIRANE pose la question de savoir si cette disposition est rétroactive. Didier JEANNEAU confirme et note tous les programmes concernés.

Henri Derrien prend la parole après l'exposé de Didier Jeanneau pour saluer à son tour l'esprit dans lequel ce travail a été mené. Il considère que le texte constitue une avancée par rapport aux pratiques actuelles et qu'il doit permettre une plus grande transparence dans les relations entre les agences départementales d'Immobilier 3F et les associations de locataires sur la récupération des charges de gardiennage. Les représentants des confédérations, à l'exception de la CSF non présente, signent la charte.

POINT 2 : Etat d'avancement des travaux des 3 autres groupes de travail thématiques

Christophe Lheureux fait un état de l'avancée des travaux des trois autres groupes.

Concernant la **Qualité de service**, il indique que trois réunions ont été organisées et qu'un projet de charte circule entre I3F et les associations de locataires. La charte instaure une Commission Qualité de Service qui se réunira trois fois par an et suivra toutes les questions relatives à la qualité de service ; la charte recense les dix priorités sur lesquelles Immobilier 3F s'engage à progresser.

Claude Fainzang relayée ensuite par Georges Mavroyannis demandent si I3F disposera des moyens et des budgets suffisants pour respecter la charte ; ce à quoi Didier Jeanneau répond qu'I3F prend des engagements de résultat et que les budgets seront à la hauteur des engagements pris. Christian Boiral indique que les budgets ne sont pas examinés dans les CDCL ; Didier Jeanneau indique que les discussions sur la répartition des enveloppes budgétaires des agences de l'année N+1 doivent se dérouler aux CDCL de mi-année de façon à pouvoir être intégrées dans la préparation budgétaire au 4^e trimestre, et faire l'objet d'une restitution à la dernière CDCL de l'année.

Nicole Pelletier suggère d'ajouter à la charte, un point sur la gestion des encombrants.

La CNL remet une pétition à Didier Jeanneau pour dénoncer les problèmes d'entretien et de sécurité des parkings sur un site parisien. Claude Fainzang fait état d'un besoin de vidéosurveillance, soutenue par Annie Duverger qui confirme que la situation sur son site s'est améliorée depuis qu'un tel système a été mis en place. Didier Jeanneau indique que la CRCL n'est pas le lieu indiqué pour débattre de questions sur des programmes spécifiques.

Didier Jeanneau propose de tenir une réunion spéciale du CRCL début février pour signer la charte sur la qualité de service.

Concernant le **Chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire**, Christophe Lheureux énumère les différents points qui ont été abordés lors des deux réunions de travail (individualisation des frais de chauffage, régularisation individuelle de température, équilibrage des installations de chauffage, modernisation des installations de chauffage, remise en chauffe, intéressement

sur les contrats de chauffage, tarif dérégulé du gaz, tarifs progressifs du gaz) et reconnaît qu'elles n'ont pas abouti à ce stade à la rédaction d'un document de synthèse.

Christophe Lheureux propose de rédiger un texte à soumettre aux membres du groupe de travail et de poursuivre le travail engagé par une nouvelle réunion à programmer en début d'année 2013.

Les représentants des locataires font état de plusieurs questions qui restent en suspens : Paul Pinchon évoque la mauvaise qualité de certains radiateurs, Joëlle Grille constate qu'en l'absence de fiche technique par logement, la programmation des remplacements est plus compliquée, Claude Fainzang indique que les factures du chauffage avec intérêt sont difficiles à lire...

Didier Jeanneau suggère de reprendre ces différents points avec le groupe de travail.

Concernant le **Vieillessement de la population**, Christophe Lheureux fait état de la réunion qui s'est tenue en octobre et qui a permis d'aborder largement les pistes d'actions envisagées par l'3F pour favoriser le maintien des personnes âgées à leur domicile le plus longtemps possible. Il indique qu'un document est en cours de rédaction et qu'il sera soumis au groupe de travail.

Claude Fainzang fait état des difficultés financières auxquelles sont confrontées les personnes âgées et dont il faut tenir compte. A ce propos, Henri Derrien demande que le Contrat Confort soit proposé à titre gracieux à tous les locataires âgés.

POINT 3 : Mesures préventives contre les expulsions

Après avoir rappelé la procédure de prévention et de gestion des expulsions et avoir insisté sur toutes les actions mises en œuvre par les équipes avant l'expulsion, Christophe Lheureux indique que 297 expulsions ont été réalisées en 2011 en Ile-de-France et 231 seulement en 2012 (à la date du CRCL).

Henri Derrien considère que l'expulsion est toujours un échec et qu'à raison de 3 personnes par famille, cela représente 1 000 personnes sans logement. Il constate malgré tout que le chiffre du nombre d'expulsions a baissé depuis 5 ans. Il souhaite que le travail des Chargés d'Accompagnement Social soit bien orienté vers la prévention des expulsions.

Didier Jeanneau insiste sur l'importance du travail social fait avec les familles en difficulté et répète que tout est mis en œuvre pour éviter autant que faire se peut l'expulsion ; il propose d'inscrire à nouveau ce sujet au CRCL de mai pour présenter le bilan de l'année 2012.

POINT 4 : Suites à donner après l'adoption de la Charte parisienne des antennes relais

A la demande de la CNL, Christophe Lheureux fait état de la signature de la nouvelle version de la charte entre la Ville de Paris et les opérateurs de téléphonie. La charte fixe les niveaux des champs maximaux à ne pas dépasser dans les lieux de vie fermés à 5 V/m et à 7 V/M selon que la 4G est absente ou présente.

Connaissant bien le sujet, Paul Pinchon réagit et s'inquiète de ce que pourrait permettre cette charte. Il demande quelle est la position de 3F sur le sujet.

Didier Jeanneau renvoie le débat au CDCL 75 pour ce qui est de l'application de la charte parisienne et retient l'organisation d'une discussion plus générale lors d'un prochain CRCL.

POINT 5 : Réajustement des acomptes de charge

Didier Jeanneau rappelle la façon dont les acomptes de charges sont ajustés. A l'exception des consignes relatives à l'application de l'inflation prévisionnelle qui sont émises par le Siège, la révision des acomptes est à la main des responsables habitat qui doivent tenir de la dernière situation connue sur chaque programme en matière de charges récupérables.

Il alerte sur le fait que les charges de chauffage pourraient fortement augmenter sur certains programmes du fait de la double augmentation de fin 2011 et mi 2012 d'une part et du référé du Conseil d'Etat qui a autorisé les opérateurs à effectuer un rattrapage de la situation.

Il indique cependant qu'à la demande d'I3F, GDF-Suez a accepté d'étaler la facture de rattrapage 2011 sur 18 mois, et que I3F veillera à ce que les chauffagistes répercutent bien cet accord sur leurs factures.

Nicole Pelletier fait état de certains programmes de l'ex SADIF dont les acomptes n'ont jamais fait l'objet de révision. Elle alerte des conséquences sur la quittance des locataires.

POINT 6 : Détecteur avertisseur autonome de fumées (DAAF)

Suite à la loi du 9 mars 2010, le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 impose l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans tous les lieux d'habitation avant le 8 mars 2015. La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée incombe à l'occupant du logement, c'est-à-dire au locataire.

Les locataires seront informés de cette obligation début 2013 par une affiche dans les halls d'entrée et une information dans les boîtes aux lettres.

Bertrand Blanc demande si 3F dispensera des conseils pour l'installation des DAAF dans les logements ; ce à quoi il est répondu que les notices fournies avec le DAAF sont très explicites. Paul Pichon s'interroge sur l'installation des DAAF dans les locaux VO ; Didier Jeanneau répond que l'installation n'est pas systématique et que des DAAF ont été installés là où il y a des risques avérés.

POINT 7 : Site internet / Pages Concertation

Christophe Lheureux présente les pages du site internet 3F, dédiées à la concertation :

- Une page « Plan de Concertation Locative » dans laquelle on trouve le plan de concertation locative signé entre Immobilière 3F et les confédérations de locataires ;
- Une page « Conseil de Concertation Locative » dans laquelle on trouve les comptes rendu des réunions du CRCL d' Immobilière 3F ;
- Une page « Accords Collectifs » ;
- Une page « Associations de Locataires ».

Pour cette dernière page, Christophe Lheureux demande aux associations de lui fournir les coordonnées à faire apparaître.

Les pages seront accessibles fin 2012.

Point 8 : Points divers

- **Consommation budgétaire du budget associatif**

Le budget consommé pour le soutien aux actions associatives est de 30 600 € à la date du CRCL, réparti comme suit :

VERSION DEFINITIVE

	BUDGET	DEPENSE	SOLDE
CNL	23 473 €	23 000 €	473 €
CLCV	21 476 €	6 000 €	15 476 €
CGL	8 748 €	0 €	8 748 €
AFOC	6 117 €	0 €	6 117 €
CSF	5 237 €	1 600 €	3 637 €
Total	65 051 €	30 600 €	34 451 €

La CNL qui a consommé son budget demande aux autres confédérations l'autorisation de puiser dans le leur pour financer les projets restant à venir en 2012. L'AFOC accepte à hauteur du budget qui lui est alloué, la CLCV accepte hauteur de 5 000 €.

VERSION DEFINITIVE