

Réunion du Conseil Régional de Concertation Locative

Immobilière 3F et Résidence Urbaine de France

15 avril 2010

Participants

Pour la CNL	Sylvie BEAULANDE Henri DERRIEN Amar SI BACHIR	Marie-Noëlle DEMARET Claude FAINZANG
Pour la CLCV	Christian BOIRAL Joseph HARDOUIN	Joëlle GRILLE
Pour la CGL	Jean Pierre GOMEZ	Josette ALEXANDRE
Pour l'AFOC	Bertrand BLANC	
Pour la CSF		
Pour I3F et RUF	Didier JEANNEAU Christophe LHEUREUX	Patrick DAROLLE Sophie BEILLON

Excusés :

CNL: Françoise DAMIEN, Evelyne PERROT

CLCV : Serge BAUER, René GUEDON, Odette FOURNIER, Roselyne CORNUT, Patrick GUERIN, Guy LAVIGERIE

CGL : Patrick GUERIN, Jean-Pierre GOMEZ, Christian PECHART

AFOC : Arlette WILLENCOURT, Georges MAVROYANNIS, Christiane PIERRE

CSF : Madeleine MERLOT

• Classement des immeubles dans la Convention d'Utilité Sociale

Didier JEANNEAU, DGA d'I3F rappelle en préambule le cadre général imposé par la loi Boutin dite « loi MOLLE » du 25 mars 2009 et par son décret d'application du 3 décembre 2009 ainsi que le calendrier qui prévoit en particulier d'avoir réalisé une concertation sur le classement des immeubles avec les Représentants des associations de Locataires avant le 30 juin.

La CRCL du 4 décembre ayant permis d'arrêter l'organisation de la concertation concernant la CUS et de débattre des critères de notation, cette séance est consacrée à l'examen des résultats statistiques globaux découlant des notations réalisées par les Responsables Habitat.

Sophie BEILLON, Attachée de direction, présente aux membres du CRCL, les grandes lignes du projet de classement du patrimoine d'I3F situé en Ile de France et en province, ainsi que de la RUF.

Rappel des principes retenus pour la réalisation de ce projet de classement du patrimoine :

L'obligation pour les organismes HLM de classer leurs immeubles « en fonction du service rendu aux Locataires » a nécessité de mettre en œuvre une méthode, des outils et d'arrêter des principes pour aboutir à une répartition des immeubles en « catégories » distinctes.

Ce projet de classement a été établi sur la base d'une grille de cotation présentée et approuvée lors du précédent CRCL du 4 décembre dernier.

Cette grille organisait la cotation selon 2 « axes » se déclinant chacun en 2 « volets » :

- l'axe Patrimoine qui traite de « l'état » du bâti à partir du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actualisé à fin 2009, puis de sa « conception » par l'observation des aspects environnementaux et architecturaux,
- l'axe « social et urbain » qui se réfère au volet « urbain » en matière d'environnement du quartier et au volet « social » pour retenir les offres de services ainsi que l'image du quartier.

Chaque volet comporte une série de « critères » eux-mêmes précisés par des critères « élémentaires » qui font l'objet de la notation.

La notation de chaque critère « élémentaire » est élaborée à partir d'une grille de notes allant de 1 à 4 ; 1 étant la moins bonne appréciation et 4 la meilleure.

Les notes associées à chaque critère « élémentaire », critères, volets ou axes sont affectées d'un coefficient équi-pondéré à 1.

Au total, la grille de cotation représente près de 60 critères « élémentaires » notés, en rapport avec 18 critères, 4 volets et 2 axes dont la notation est à chaque fois le reflet de la moyenne des notes ; le système de calcul prend en compte de manière équivalente les moyennes de chaque critère, volet puis axe quelque soit le nombre de critères « élémentaires » de base. Il est à noter également qu'un critère non noté du fait par exemple de l'absence d'un équipement, n'est pas pris en compte dans le calcul de la moyenne.

La note globale, aboutissement du classement de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans une « catégorie », a été mise en correspondance avec des « Gammes de qualité » allant de A à F (A étant la plus qualifiée).

Les textes prévoient que le périmètre de ce classement est celui du patrimoine géré par les organismes au 31 décembre 2009 et qu'il ne sera pas modifié pour les 6 années de la 1^{ère} CUS, allant de 2010 à 2016.

Présentation du projet de classement des immeubles :

Le nombre d'ensemble immobiliers concernés ne permettant pas une présentation pour chacun d'entre eux, sont successivement présentés et commentés par Sophie BEILLON :

- la synthèse pour Immobilière 3F et la Résidence Urbaine de France sous forme de :
 - a. tableaux récapitulants à l'échelle régionale, le classement de l'ensemble des programmes par gamme de qualité
 - b. graphiques illustrant la synthèse de ces éléments.
- les graphiques par département, par programme et par gamme de qualité (avec pondération des axes, des volets et des critères à 1) :
 - a. en nombre de programmes et nombre de logements
 - b. en fonction de l'ancienneté du patrimoine géré,
 - c. suivant l'axe patrimoine et l'axe social & urbain
- des graphiques de simulation de pondérations différenciées selon les 2 axes pour les 2 départements les plus contrastés en termes de résultats :
 - a. les Hauts de Seine (92)
 - b. la Seine saint Denis (93).

Concertation avec les locataires :

Les simulations de pondérations proposées sur les départements du 92 et du 93 concernent les 2 axes (Patrimoine et Social & Urbain) et 3 hypothèses sont présentées :

- les 2 axes pondérés à 1,
- l'axe Patrimoine à 2 et l'axe social & Urbain à 1,
- l'axe Patrimoine à 1 et l'axe social & Urbain à 2.

Les représentants des Locataires font part de leur opposition à prendre en compte l'axe social & urbain qui ne relève pas de la responsabilité de l'organisme.

En réponse à cette objection, il est précisé que la prise en compte des aspects relevant du « social » et de « l'urbain » découlent des textes ; cette partie de l'analyse ne peut donc être écartée.

La présentation des graphiques démontre par ailleurs que quelle que soit la pondération de chaque axe, la répartition par catégorie n'évolue que faiblement.

La décision de retenir la pondération à 1 comme étant la plus juste expression du classement du patrimoine, est donc entérinée.

La CLCV a remarqué que le nombre de programmes cotés sur le graphique représentant le classement en fonction de l'ancienneté est inférieur (-4) à celui du nombre de programmes classés.

Sophie BEILLON explique que les années de construction des immeubles qui ont rejoint le parc géré par I3F dans le cadre des Acquisitions Améliorations ne sont pas toujours connues, ce qui explique cet écart.

La CLCV fait remarquer qu'il est regrettable de ne pas pouvoir mettre en évidence que dans une même résidence globalement agréable, la vie quotidienne des locataires habitant certaines adresses peut être dégradée en raison de squats de halls ou de détériorations intempestives.

Didier JEANNEAU montre que la situation globale d'un programme au regard de l'insécurité et du vandalisme peut être mise en évidence par la notation du volet « état des équipements techniques collectifs » tel le contrôle d'accès, et/ou à travers le volet « conception des parties communes », voir du volet « social » par le critère élémentaire « sureté » mais reconnaît que cet outil n'a pas de vocation à faire la distinction en fonction des bâtiments, et encore moins des cages d'escalier.

Didier JEANNEAU souligne également que le classement du patrimoine doit être considéré comme un outil supplémentaire permettant de mieux caractériser ces situations et d'y apporter des solutions.

Monsieur DERRIEN au nom de la CNL souhaite savoir pourquoi le Groupe 3F n'a pas opté pour le classement « simplifié » des immeubles en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel puisque cette possibilité était ouverte aux organismes ayant fait usage de la faculté de dérogation à « la remise en ordre des loyers ». Il rappelle que la CNL y est très favorable considérant que c'est le seul classement qui respecte un des fondamentaux du Logement Social qui est de louer un logement de qualité en fonction des ressources du Locataire et non de la localisation de l'ensemble immobilier.

Didier JEANNEAU considère que cette démarche de classement retenue par le Groupe 3F peut servir à éclairer la gestion patrimoniale et locative d'Immobilière 3F en particulier pour les immeubles classés en Gamme « D », « E », et « F » qui relèvent d'actions conjuguées entre le bailleur et l'Etat de type Renouvellement Urbain (démolition/reconstruction ou réhabilitations très lourdes) et, de ce point de vue, offre plus d'intérêt que le classement par financement d'origine.

La CGL s'inquiète du risque de voir les attributions de logements se faire selon le classement des immeubles, cela pouvant avoir pour conséquence de concentrer encore plus les difficultés sur les quartiers dont les loyers seraient à terme baissés.

Tout en confirmant que les 6 premières années de la CUS n'introduisent pas, pour I3F, de remise en ordre des loyers, Didier JEANNEAU souligne que :

- en 2009, 73% des nouveaux entrants dans notre parc de logements disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds,
- les 7 635 attributions réalisées en 2009 se répartissent sur l'ensemble du patrimoine,
- il est impossible de considérer que ces nouveaux locataires puissent se voir proposer des logements sur une part prédéterminée de notre parc parce que nous ne décidons pas des congés donnés par les Locataires

- à la répartition géographique de ces attributions s'ajoute la réservation répartie différemment entre les réservataires qui nous présentent la majorité des dossiers des candidats.

La CGL souligne le risque que le classement du patrimoine favorise la mise en vente des éléments les mieux classés.

Didier JEANNEAU rassure du fait que la politique de vente ait été arrêtée en 2009 par le Conseil d'Administration préalablement à la réalisation de ce classement et que le choix des immeubles à mettre en vente s'est d'abord fait suivant des données de gestion.

Au fil de l'exposé, des points de méthodes sont clarifiés concernant les calculs, le travail de cotation par les équipes opérationnelles de la DGP et surtout les objectifs de ce classement en Ile de France. Les confédérations soulignent qu'elles craignent que le classement des immeubles en fonction du service rendu aux locataires conduise à augmenter l'ensemble des loyers, ce qui leur apparaît à tous comme totalement inacceptable.

Didier JEANNEAU insiste sur le choix fait par l'ensemble du Groupe 3F de ne pas opter pour cette 1^{ère} CUS pour « une remise en ordre des loyers », ce choix permettant de profiter de ces 6 années pour approfondir la réflexion.

La CNL demande à ce que soit précisé que non seulement les loyers plafonds ne sont pas remis en ordre mais qu'il en soit de même des loyers tout court.

Didier JEANNEAU confirme ce point et demande à Sophie BEILLON d'y veiller dans le compte rendu.

La CGL et la CLCV s'interrogent sur le fait que dans un même quartier, les ensembles immobiliers soient notés différemment d'un bailleur à l'autre ; elles s'inquiètent de savoir si tous les bailleurs réalisent leur classement selon les mêmes grilles.

Didier JEANNEAU indique que la classification la plus courante reprendra un axe patrimoine et un axe social & urbain mais qu'aucun formalisme n'étant imposé par les textes, les critères détaillés pourraient parfaitement différer d'un bailleur à l'autre ainsi que le système de notation ; l'Etat qui signe et approuve l'ensemble des conventions devrait cependant s'assurer que les classifications sont cohérentes d'un organisme à l'autre.

En fin de séance, la CNL remet à Didier JEANNEAU une pétition regroupant 1600 signatures recueillies auprès de Locataires souhaitant exprimer leurs désaccords sur la démarche liée à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) ; la CNL indique qu'elle sera remise également au Préfet de région.

Demandes complémentaires :

La CNL demande qu'une information des représentants des Locataires soit prévue pour relater les échanges entre Immobilière 3F et les représentants des collectivités territoriales dans le cadre de l'association prévue par les textes.

Didier JEANNEAU assure que ce point sera effectué lors de la prochaine CRCL.

La CGL demande qu'un point soit fait sur la politique de vente des logements.

Didier JEANNEAU s'engage à l'inscrire à l'ordre du jour de la CRCL du mois de juin.

N B : une CDCL est prévue le mercredi 21 avril à SERRIS (77) pour réaliser la concertation portant sur le classement spécifique du patrimoine de la Résidence Urbaine de France (RUF) avec l'ensemble des représentants des Locataires de la filiale.

(...)

Prochain CRCL : le jeudi 17 juin 2010 à 18h00 siège du Groupe 3F 159 rue Nationale 75013 PARIS
