

Réunion du Conseil Régional de Concertation Locative

Immobilière 3F et Résidence Urbaine de France

17 juin 2010
18h-22h

Participants

Pour la CNL	Marie-Noëlle DEMARET Henri DERRIEN	Amar SI BACHIR Claude FAINZANG
Pour la CLCV	Serge BAUER Joëlle GRILLE Guy LAVIGERIE	Christian BOIRAL Josette ALEXANDRE
Pour l'AFOC	Bertrand BLANC	Arlette WILLENCOURT
Pour la CGL	Jean Pierre GOMEZ	
Pour I3F et RUF	Didier JEANNEAU Christophe LHEUREUX	Patrick DAROLLE Fabrice GAYMAY

Excusés :

CGL : Christian PECHART,

CNL: Françoise DAMIEN, Sylvie BEAULANDE, Evelyne PERROT

CLCV : Joseph HARDOUIN, Patrick GUERIN, René GUEDON, Odette FOURNIER, Roselyne CORNUT

AFOC : Madame PIERRE, Georges MAVROYANNIS

CSF: Madeleine MERLOT

1. Point d'étape sur la CUS

A la demande de Madame GRILLE, le point CUS est abordé en début de réunion.

Lors du CRCL du 15avril, il avait été demandé par les représentants des locataires qu'un point soit fait sur l'association des collectivités territoriales d'Ile de France pour le patrimoine d'I3F et de la RUF.

Ces rendez-vous ont permis à travers la présentation de l'état des lieux couvrant à la fois le patrimoine situé sur le territoire concerné et la gestion sociale à l'échelle de chacun des EPCI et Départements rencontrés de :

- Mettre en parallèle nos objectifs et ceux de la collectivité
- Veiller à ce que l'ensemble des thèmes inscrits dans les Plan Locaux de l'Habitat le soit également dans la CUS
- Entendre les demandes des collectivités en matière de suivi de ces thématiques.

Quelques collectivités dont le PLH est en révision ont également été rencontrées.

Le souhait d'être signataires des CUS à l'échelle de leurs territoires a été exprimé par certains de nos interlocuteurs ; nous avons décidé d'y répondre favorablement.

La prochaine étape consiste en la transmission du projet de CUS au Préfet de Région pour I3F et de département pour la RUF du projet de CUS avant 30 juin. Elle sera opérationnelle au 1^{er} janvier 2011.

La CNL remet 900 pétitions, s'ajoutant à celles déjà diffusées à la dernière réunion CRCL, et fait part de l'inquiétude sur la mise en œuvre des CUS.

Mme GRILLE regrette que les représentants n'aient eu accès qu'à des données globales et non à l'ensemble des données sur le classement du patrimoine, programme par programme.

Didier JEANNEAU précise que l'objectif était d'éviter une présentation fastidieuse par programme. Il rappelle que la concertation a porté en décembre sur les critères et en avril sur la restitution des résultats avec un débat sur la pondération des différents axes : patrimoine d'une part, et social et urbain d'autre part. Dans le cadre de la concertation, les représentants avaient souhaité ne pas pondérer le volet urbain et social ce qui a été acté.

Didier JEANNEAU indique que le volet cotation du patrimoine sera résumé dans la CUS à un tableau ventilant le nombre de programmes par classes de notation selon les départements et à deux camemberts représentant la répartition des programmes et des logements au niveau de l'Île-de-France : au final ce n'est pas la cotation du patrimoine qui intéresse particulièrement l'Etat et les EPCI, c'est le développement, la politique d'attribution, le SLS etc.

Il rappelle également que 3F n'a pas retenu la modulation des loyers dans la première convention et donc que la cotation n'aura aucune incidence sur la fixation des loyers, ce qui devrait être de nature à rassurer les locataires et leurs représentants.

Mme GRILLE demande à ce que chaque CDCL ait accès à la cotation de chaque programme du département.

Henri DERRIEN fait part de l'interrogation et de l'inquiétude des locataires sur le classement de chaque programme. Il souhaite également avoir accès au classement.

Au vu de ces demandes, Didier JEANNEAU communique en séance aux participants, pour information, l'ensemble des cotations par programme avec les notes attribuées aux volets conception du patrimoine, état du programme, situation urbaine et situation sociale. Il précise que les CDCL ne sont pas concernés par le sujet dans la mesure où la concertation se situe au niveau de la CRCL, la CUS étant pour sa part signée avec le Préfet de Région : Il demande donc que ces cotations ne soient pas abordées en CDCL.

2. Election des locataires au conseil d'administration

Il est procédé en séance à la signature du protocole d'accord sur les élections des locataires au conseil d'administration d'Immobilière 3F et de la RUF.

3. Calcul du SLS

Patrick DAROLLE rappelle que le calcul du SLS a été défini par un décret d'août 2008. Les règles ainsi définies se substituent à celles qui étaient précédemment déterminées par le conseil d'administration. Il fixe des coefficients de dépassement et des prix au m² beaucoup plus élevés.

Ces règles s'imposent aux bailleurs et il ne peut y être dérogé sauf pour les quartiers pour lesquels les EPCI (regroupements de communes), après validation du Préfet, ont décidé dans leur PLH de ne pas

appliquer le SLS. En 2010 seules quelques communes situées en Seine et Marne sont concernées. Sur le territoire des EPCI dont les décisions n'étaient pas encore adoptées, les textes permettaient à titre transitoire jusqu'à fin 2010 d'appliquer le barème antérieur. Pour la grande majorité des programmes, c'est donc le barème défini par le décret de 2008 qui s'applique. Comme précédemment les quartiers en ZUS et les locataires bénéficiant de l'APL ne sont pas concernés par le SLS.

La loi MOLLE a apporté deux ajouts importants :

- Le plafonnement du montant cumulé du loyer majoré du SLS au loyer maximum de la réglementation SCELLIER (21.72€ au m² de surface habitable au 01/01/2010 en zone A dans laquelle se situe la quasi-totalité de l'Île-de-France) – appliqué dès 2009,
- Une diminution des plafonds de Ressources de 10.3%

Compte tenu de l'impact important des hausses de SLS sur l'équilibre financier d'un grand nombre de locataires et des conséquences prévisibles en matière d'impayés, le Groupe 3F a décidé de mettre en œuvre en 2010 un abattement sur quittance permettant d'atténuer dès 2010 les effets de la baisse des plafonds, sans attendre la signature de la CUS et les effets de la modulation prévue à partir de 2011.

Cet abattement est appliqué du 1er janvier au 31 décembre 2010 aux locataires assujettis, et demeurant dans les zones A, B1, B2 et C, dont le dossier est complet et dont le SLS n'est pas plafonné (à 25% des ressources ou au plafond SCELLIER). Ne sont pas concernés les locataires des programmes situés sur le territoire des EPCI définis ci-dessus.

A fin mai, pour l'ensemble de l'Île de France, 530 dossiers étaient toujours en non réponse ou incomplets. Ces dossiers se voient quittance le SLS maximum.

Le nombre de locataires assujettis dont le dossier est complet était de 3875. Il était en 2009 (septembre) de 1746. Sans abattement, le SLS moyen mensuel pour ces locataires s'élève à 193€. La mise en place de l'abattement a permis de ramener ce montant à 133€.

Le nombre de locataires qui n'auraient pas été assujettis en 2010 si les plafonds n'avaient pas été diminués est d'environ 1650. Leur SLS moyen après abattement est de 65€ environ.

A partir de 2011, le SLS pourra être modulé dans les CUS (Conventions d'Utilité Sociale) en cours d'élaboration. Les textes prévoient la possibilité de définir des taux de dépassements entre un minimum et un maximum, permettant ainsi atténuer l'impact de l'augmentation résultant de l'application du décret de 2008.

Cette décision devra être prise par les conseils d'administration de juin. L'orientation actuelle vise à retenir le barème ayant conduit au calcul du SLS en 2010 après abattement. Ce barème s'aligne sur le minimum du barème CUS jusqu'à 43% puis se positionne ensuite à un niveau proche de celui qui aurait été obtenu sans l'abaissement des plafonds de ressources de 10.3%.

La CNL et la CLCV demandent l'application du barème minimum de la CUS.

4. Point sur la mise en place des contrats d'entretien ménager

Le baromètre de satisfaction 2008 avait mis en évidence des résultats en baisse sur la propreté ce qui a conduit à la mise en place d'un Plan Propreté

Les enjeux sont d'améliorer la satisfaction globale des habitants, l'attractivité de la résidence pour les candidats au logement et renforcer l'image de marque de 3F auprès des collectivités territoriales et des habitants.

Différentes actions ont été mises en œuvre :

- réalisation de bilans propreté sur tout le patrimoine,

- formalisation de plans d'actions locaux,
- poursuite et accentuation des « Semaine Propreté » ; elle s'est déroulée dans la semaine du 4 juin,
- sensibilisation des collaborateurs du groupe et élaboration d'un référentiel sur l'entretien ménager (méthodes, techniques, matériels, produits),
- création d'affiches d'information d'actions propreté spécifiques à destination des locataires,
- réalisation d'une enquête satisfaction sur la propreté
- mise en œuvre d'un nouveau contrat d'entretien ménager.

Les objectifs consistent maintenant à s'assurer :

- que les plans d'actions sont effectivement mis en œuvre sur les sites,
- que les outils et méthodes sont bien appropriés par les équipes,
- de l'obtention de résultats tangibles, en particulier, sur les sites les plus dégradés,
- du bon déploiement du nouveau contrat d'entretien ménager.

Point sur l'appel d'offres sur les contrats d'entretien

L'appel d'offres a porté sur 700 contrats environ. 6 à 13 lots ont été constitués par agence.

Les entreprises ont été sélectionnées selon un critère de prix (80%) et des critères qualitatifs (20%). A ce titre il leur a été demandé de mettre en œuvre des procédures d'auto évaluation de leurs prestations et d'évaluation de la satisfaction client, un plan annuel de formation des équipes et enfin de préciser les modalités de supervision et d'animation des équipes.

Les résultats de l'appel d'offres sont les suivants :

- 76 contrats signés pour une mise en œuvre au 1^{er} février 2010, chaque contrat couvrant plusieurs programmes, sachant que chacun d'entre eux fera l'objet d'une facturation distincte,
- 13 fournisseurs retenus sur l'Ile-de-France,
- De 3 à 5 fournisseurs par agence,
- une économie de 30% en moyenne par agence par rapport à 2009.

Les caractéristiques du nouveau contrat :

- point de départ : 1^{er} février 2010 pour la plupart d'entre eux. Cette durée est prorogeable 2 fois pour une année
- un objectif de résultat,
- un renforcement des contrôles :
 - contrôle quotidien par le personnel de proximité,
 - contrôle contradictoire trimestriel préalable à la délivrance du bon à payer trimestriel avec si besoin définition des objectifs du trimestre à venir,
 - Une meilleure communication vis à vis des locataires : réunion de présentation du titulaire du marché et des interventions aux associations de locataires.
- l'intégration de dispositifs d'insertion
- des commandes très précises.

Bilan à ce jour :

Le bilan est plutôt positif et on constate une certaine homogénéité dans la qualité générale des fournisseurs même si le niveau des prestations varie parfois selon les sites pour des raisons qu'il faudra analyser avec les prestataires et les équipes opérationnelles.

Les contrôles contradictoires sont réalisés et permettent les ajustements nécessaires. Si les prestations ne devaient pas être à la hauteur de nos attentes, les contrats sur les sites concernés ne seraient pas renouvelés.

La prochaine enquête satisfaction propreté est programmée pour septembre. Un focus sera effectué sur les sites où des plans d'action spécifiques ont été identifiés en 2009.

Mme Grille souligne que les résultats de l'enquête de satisfaction n'ont fait que confirmer l'insatisfaction qui leur remontait du terrain.

Mr DERRIEN et Mme FAINZANG attirent l'attention sur les interventions du week-end : nombre d'heures facturées, étendue et qualité des prestations et souhaitent que des mesures soient adoptées destinées à remédier à cette situation.

Didier JEANNEAU précise que le premier objectif était de renégocier les contrats d'entretien habituels et qu'il conviendra, dans un 2^{ème} temps, de réfléchir aux prestations lors du remplacement des gardiens. Compte-tenu des autres chantiers en cours, il n'est pas envisagé de mener le projet sollicité à court terme. Des instructions seront toutefois adressées aux chefs de secteur afin de veiller au contrôle du nombre d'heures commandées et facturées.

Mr GOMEZ attire l'attention sur le coût de certains contrat d'entretien espaces verts.

Mr LAVIGERIE, en s'appuyant sur quelques exemples, constate que certains des engagements de service pris par le Groupe ne sont pas respectés.

Didier JEANNEAU présente un nouveau service crée par le Groupe : « urgence propreté WE ». Il consiste à permettre aux locataires en cas de salissures importantes et insupportables pendant le WE de contacter le service d'astreinte afin de permettre l'intervention d'un prestataire de nettoyage. Le dispositif est en place dans l'Essonne depuis juin 2009. Il sera prochainement déployé en Seine-Saint-Denis et sur les sites où il y a des agents de présence le WE. Il sera étendu progressivement d'ici la fin de l'année sur l'ensemble des départements. L'information sera portée à la connaissance des habitants par voie d'affiche. Il précise que le coût de ce service, facturé selon un montant forfaitaire par intervention est inclus dans les coûts d'entretien ménager et à ce titre récupérable et que l'expérience de l'Essonne a montré à ce jour une utilisation très raisonnable de ce dispositif, le prestataire Urgence-Week-end se chargeant de surcroît en dernier ressort de filtrer les appels ne rentrant pas dans le cadre des interventions prévues pour le week-end.

Mme FAINZANG fait état de l'insatisfaction de certains locataires sur le fonctionnement d'urgence week-end. Ce point sera abordé à un prochain CRCL.

Mr DERRIEN attire l'attention sur les problèmes récurrents de pannes des ascenseurs. Didier JEANNEAU indique qu'un appel d'offres sur l'entretien ascenseur sera lancé en 2011 et rappelle que l'ensemble des ascenseurs bénéficie du système de télésurveillance GETRALINE qui permet de suivre les dysfonctionnements, les pannes et les mises à l'arrêt. Il propose de revenir sur ce point en CRCL lorsque les contrats auront été renégociés et rappelle, par ailleurs, qu'un plan de sécurisation des ascenseurs est en cours ainsi qu'un plan de modernisation.

5. Répercussion sur les locataires des travaux d'économie d'énergie (décret et arrêté du 23/11/2009)

Un décret et un arrêté du 23 novembre 2009 fixent les conditions de mise en œuvre de ce dispositif.

« lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés.....

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.»

Il s'agit d'un dispositif consécutif au Grenelle de l'environnement dont l'objectif est clairement d'inciter à la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

En résumé, ils prévoient notamment :

- la mise en place d'une concertation avec les associations représentatives de locataires,
- une facturation sur une ligne spécifique de l'avis d'échéance,
- la liste des travaux susceptibles d'être concernés
- le mode de calcul de la part réglée par les locataires.

Le calcul est complexe et prend en compte la date de construction de l'immeuble, la nature des travaux réalisés et l'évaluation de l'amélioration de la performance qui en résulte.

Didier JEANNEAU indique que le Groupe 3F entend mettre en œuvre ce dispositif :

- en concertation avec les représentants des locataires
- après analyse de cas concrets.

En tout état de cause, il indique que le groupe 3F limitera cette contribution :

- au plus au tiers des économies d'énergie évaluées par l'étude thermique alors que la réglementation permet d'aller jusqu'à 50%,
- et ne cumulera pas hausse de loyer consécutive aux travaux et contribution aux travaux d'économie d'énergie (dénommée 3^{ème} ligne)

Mr GOMEZ regrette que le dispositif parte d'une estimation et non de la réalité des économies réalisées. P. DAROLLE précise que le préalable est une étude thermique poussée, et Didier JEANNEAU insiste sur assiette de récupération limitée par le Groupe au 1/3 des économies réalisées alors que la réglementation autorise 50%, ce qui permet d'absorber d'éventuelles surestimations des économies lors de l'étude préalable.

Une question est posée sur la durée de la contribution en particulier pour les nouveaux locataires (15 ans ou poursuite de la période de 15 années déjà commencée par le précédent occupant) ou pour les locataires venant à changer de programme et pouvant être amenés, suivant les cas, à supporter plus de 15 ans en cumulé le coût de cette 3^{ème} ligne. Didier JEANNEAU précise que cette 3^{ème} ligne sera de toute évidence attachée au programme (voire à l'immeuble) et non à son occupant.

Les éléments en suspens suivants seront en outre à traiter avant mise en œuvre :

- modes de concertation
- date exacte de démarrage de la facturation
- nature des travaux

Le sujet sera revu en fonction des analyses en cours.

Mme DEMARET rappelle, par ailleurs, le souhait de la CNL de conserver EDF comme fournisseur qui adopte des tarifs régulés.

6. Actions de Gestion Sociale et Urbaine dans les sites sensibles

Fabrice Gaymay, nouveau chef de service en charge du Département Gestion Sociale et Urbaine, présente les missions de ce service.

Le service est composé de 11 collaborateurs : 1 chef de service et 1 assistante, 7 chargés de mission, 1 coordinateur agents de présence, 1 chargé de mission sûreté.

Le DGSU intervient sur 30 sites dont 21 en renouvellement urbain. Plus de 20 000 logements sont concernés

Il assure 3 fonctions support pour l'ensemble des services d'I3F : Ingénierie sociale, Sécurité urbaine, Agents de présence.

La mission est territorialisée, chacun des 7 chargés de mission intervenant sur des sites identifiés (« sensibles » et/ou en PRU) en appui des Directions départementales.

3 axes guident ses interventions :

Axe 1 : Amélioration du cadre de vie

Les principales réalisations en 2009 sont les suivantes

- 10 dispositifs « Accueils Nouveaux arrivants » dans les nouvelles résidences sur site ANRU destinés à assurer du lien social,
- Réalisation du Livret Chantier et de son kit pédagogique destiné aux enfants,
- 5 ateliers Ecologis Bricologis mis en place (Clichy/B. Montfermeil, Aulnay, Corbeil, Garges, Vigneux)
- 2 restitutions « Projets mémoire » (Colombes, Mureaux) : projets menés lors des démolitions afin de garder une trace et permettre de mieux vivre dans le nouveau quartier
- Réalisation d'un Guide métier pour la mise en place de jardins collectifs
- Participation-Animation à la semaine propreté avec les équipes de proximité d'I3F
- Actions d'animation de la fête des Voisins avec les équipes de proximité d'I3F

Axe 2 : Développement de services et soutien aux associations

Les principales réalisations en 2009 sont les suivantes

Développement de services :

- Services à la personne par l'attribution de locaux aux associations, d'aide à se structurer, accompagnement au conseil etc.
Implantation de Carla Vertigo (Garges) : association qui a pour but d'améliorer l'image de soi
- Culture : médiathèque Hip-hop (Paris) en pied d'immeuble
- Prévention et citoyenneté par le sport : Drop de Béton-rugby (Aulnay s/Bois et Sevran) ; association spécialisée sur le rugby afin de développer par le sport les valeurs de soutien, développer une activité Rugby pour les femmes etc.
- Santé : Centre Médico-Psycho-Pédagogique (Sevran)

Pérennisation de services existants :

- 5 Espaces Publics Numériques PN (permettant aux personnes qui n'ont pas d'ordinateur d'avoir accès à Internet, rédiger des CV etc. ;) ludothèque à Thiais, Maison de l'Habitat à Clichy sous Bois/Montfermeil

Axe 3 : Insertion par l'Activité Economique

Les principales réalisations en 2009 sont les suivantes

- Fonction support pour l'application de clauses d'insertion
- 5 chantiers d'insertion et/ou chantiers jeunes à Garges, Corbeil, Paris, Montigny les Corneilles et les Mureaux
- Elaboration du Guide métier IAE
- 4 stagiaires EPIDE accueillis dont 2 recrutés en CDI (gardiens 3F)
- Partenariat avec le Plan Local d'Insertion et Emploi d'Athis-Mons sur la formation et le recrutement de gardiens d'immeuble.
- Consolidation des heures d'insertion
- Intégration des clauses d'insertion dans les marchés EM/OM entretien espaces verts

FONCTIONS SUPPORTS

Sûreté Urbaine

- Diagnostics de sûreté et actions engagées en partenariat avec la police
- Formation des gardiens
- Actualisation du Guide de sûreté
- Mise en place du projet de vidéoprotection de Sevran.

Agents de présence

- Installations et organisation des équipes
- Intégration du dispositif des Agents de Présence à la procédure Urgences Week-end
- Mise en place de la formation Cohéris (logiciel de suivi des demandes clients)
- Mise en place d'une Rencontre-Réflexion de l'ensemble des agents sur le métier

7 - Pratique et développement de la vidéo-protection sur les sites

Souhaitant améliorer la sécurité des personnes et des biens, répondre davantage aux demandes sociales de prévention et de sécurité et lutter contre le sentiment d'insécurité, Immobilière 3F a mis en place, à ce jour, quelques dispositifs de vidéoprotection sur ses patrimoines.

La diversité et la mobilité des phénomènes de délinquance impliquent maintenant de structurer des politiques locales de sécurité autour de nouveaux outils de prévention.

Le recours à la vidéoprotection s'inscrit pleinement dans cette volonté de sécurisation des personnes et des espaces et permet de répondre à de tels objectifs par son effet dissuasif mais aussi par la réactivité qu'elle offre aux différents services concernés.

La délinquance et les incivilités touchent plus durement les habitants-locataires des bailleurs sociaux, ce qui force les bailleurs à avoir de plus en plus recours à la vidéoprotection. Pour Immobilière 3F, la pratique de la vidéoprotection passe par des obligations spécifiques de mise en œuvre et de déontologie.

Avant de développer de nouvelles installations en 2010, Didier JEANNEAU indique qu'il souhaite présenter aux associations de locataires, l'ensemble du dispositif, de façon à pouvoir échanger et obtenir l'avis du CRCL sur ces projets préalablement à l'installation. Il demande en conséquence à Fabrice GAYMAY, responsable du DGSU, de présenter le dispositif en quelques points :

1) Etapes préalables :

Analyse des besoins :

Un diagnostic de sécurité inclut une approche du terrain approfondie, des entretiens semi directifs avec les professionnels, un repérage photographique et cartographique des dysfonctionnements, un état des lieux des dispositifs et procédures existantes...

L'organisation et la présentation du diagnostic comportera un constat de situation, les objectifs, les institutions impliquées, le pilotage, les moyens mis en œuvre, le calendrier et les indicateurs de suivi des résultats.

Information des locataires :

Les obligations du bailleur sont encadrées par un certain nombre de textes législatifs.

Sur chaque site concerné, Immobilière 3F souhaite informer les représentants des locataires sur les orientations sans toutefois afficher le détail du dispositif pour des raisons de confidentialité et de sécurité. De plus, il y a l'obligation d'indiquer sur le site que le lieu est surveillé par caméra.

Aspects techniques :

Les résultats du diagnostic permettent de déterminer avant l'appel d'offres, le choix de l'installateur et la technique utilisée en fonction de l'environnement existant.

2) Autorisations nécessaires à la mise en œuvre :

Lieux publics et lieux privés :

Pour quels systèmes faut-il une autorisation ?

Il faut faire la distinction entre **lieu public et lieu privé**. La loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 s'applique à tous systèmes de vidéoprotection installés sur la voie publique ou dans les lieux ou établissements recevant du public. Il résulte de la jurisprudence de l'ordre judiciaire (TGI de Paris du 23 octobre 1986 confirmé par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 19 novembre 1986) qu'un lieu ouvert au public est un lieu accessible à tous, sans autorisation spéciale de quiconque, que l'accès en soit permanent et inconditionnel ou subordonné à certaines conditions.

Il ne saurait être envisagé d'installer des caméras relatives à l'intimité de la vie privée sans le consentement des personnes concernées. Ce sont les règles générales du Code Civil sur le droit à l'image (article 9 qui s'applique). L'article 226-1 du Code pénal punit d'un an d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende toute personne ayant volontairement porté atteinte à l'intimité de la vie privée d'autrui en fixant, enregistrant ou transmettant l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé et qui n'y aurait pas consenti.

Un hall d'immeuble constitue un lieu privé ne demandant pas d'autorisation s'il dispose d'un dispositif de fermeture ou de contrôle d'accès. Le fait que la serrure soit dégradée importe peu. Il s'agit d'une obligation de moyen et non de résultat. De même un parking couvert ou non, soumis à un contrôle d'accès constitue un lieu privé non soumis à autorisation. En revanche un porche ou un passage constituent des lieux ouverts au public.

La notion de lieu privé : le cas le plus fréquent pour I3F

L'implantation de caméras dans les halls et parkings de la société Immobilière 3F n'est pas soumise à la loi de 1995 car il s'agit de lieux privés. La mise en place de caméras doit cependant s'effectuer dans le respect de la vie privée. La très grande majorité des dispositifs de vidéoprotection des sites d'I3F sont bâtis sur cette notion de lieu privé.

Cas particulier de déclaration à la CNIL :

Il y a compétence de la CNIL lorsque les enregistrements sont associés à des traitements permettant d'identifier directement ou indirectement des personnes physiques, c'est-à-dire de déterminer leur identité : par exemple un système associé à un fichier de personnels permettant de déterminer l'horaire effectif de travail des salariés. Ce serait également le cas si un dispositif liait la lecture des plaques d'immatriculation de véhicules avec un fichier de locataires louant un emplacement de stationnement. Dans ce cas, la loi de 1995 ne s'applique pas et il n'y a pas lieu de demander une autorisation préfectorale. Il convient en revanche de saisir la CNIL.

3) Qui visionne et qui a accès aux données ?

S'agissant d'un dispositif concernant un établissement recevant du public, ce sont ses personnels ou l'organisme qu'il mandate. S'agissant de la voie publique, ce visionnage est assuré par des employés de la personne publique agissant sous son contrôle. Les personnes publiques ne peuvent déléguer à un organisme privé le visionnage, dès lors qu'il s'effectue sur la voie publique.

A l'inverse le bailleur privé fait visionner les images soit en différé par le gardien ou le chef de secteur soit en étant hébergé chez un télésurveilleur privé. La loi ne permet pas encore de faire visionner les images d'un bailleur par un télésurveilleur public (Police municipale par exemple). Tout enregistrement pourra en revanche être transmis à la police ou la gendarmerie sur réquisition judiciaire.

Concernant Immobilière3F, la très grande majorité des dispositifs se font en différé, la lecture des enregistrements étant faite par le personnel de proximité dans l'espace d'accueil le lendemain lorsqu'un incident se produit. Ces enregistrements ont un système d'effacement automatique au bout d'un certain nombre de jours, la loi ne permettant pas une durée de plus d'un mois.

4) Dispositifs de vidéoprotection actuels :

Au total,

Parkings vidéoprotégés.	3 464
Total logements vidéoprotégés.....	1 258

Monsieur LAVIGERIE s'inquiète du risque d'atteinte à la vie privée des locataires si les images sont visionnées par un gardien indélicat et demande que des instructions très précises soient données quant aux protocoles de visionnage et à la non-exploitation de ces images à des fins autres que sécuritaires. Didier Jeanneau répond que les caméras ne filment que les parties communes et que toutes les instructions sont et seront données à ces gardiens.

Les autres membres du CRCL expriment leur accord sur tout ce qui contribue à un renforcement de la sécurité sur les sites et indiquent que les dispositifs de vidéo surveillance ne doivent pas se substituer à la surveillance humaine, mais compte tenu des précautions apportées sur l'exploitation des images, ils ne sont pas hostiles à ces dispositifs.

Les différents points à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 22h00.