

Réunion du Conseil Régional de Concertation Locative

Immobilière 3F et Résidence Urbaine de France

20 mars 2009

Participants :

Pour l'AFOC	Bertrand Blanc	
Pour la CGL	Jean-Pierre Gomez	
Pour la CLCV	Odette Fournier René Guedon Christian Boiral	Serge Bauer Joëlle Grille Roselyne Cornut
Pour la CNL	Claude Fainzang Marie Noëlle Demaret Françoise Damien	Henri Derrien Amar Si Bachir Evelyne Perrot
Pour I3F et RUF	Jean-Marie André Gilles Ruvoen	Frédéric Maureau Louis Lenfant

Excusés /Absents : AFOC : Christiane Pierre, Odile Rafini, Arlette Willencourt - CGL : Christian Péchart - CLCV : Patrick Guérin, Jean-Pierre Gleizes, Guy Lavigerie, Claude Le Roi, Joseph Hardouin - CNL : Sylvie Beaulande - CSF : Madeleine Merlot

La date du 20 mars correspond à une réunion supplémentaire du CRCL, par rapport au calendrier traditionnel, du fait de n'avoir pu traiter 2 des sujets listés à l'ordre du jour du 12 décembre, soit la Télévision Numérique Terrestre et les contrats de robinetterie et de multiservices.

En complément de ces 2 points, la CLCV et la CNL ont préalablement demandé d'évoquer le nouveau décret sur les charges et ses incidences pour les locataires de 3F.

Un point a aussi été demandé par la CNL sur l'état d'avancement du déploiement du nouvel accord collectif d'état des lieux de sortie signé en 2008. Un accord a été donné par 3F pour aborder ces points complémentaires.

3F va proposer, par ailleurs, d'étudier en fin de séance le projet de Plan de Concertation Locative pour la RUF puisque les transferts de patrimoine sont terminés depuis janvier 2009 et les élections de représentants de locataires effectuées depuis le 12 février 2009.

Point 1 : La Télévision Numérique Terrestre TNT

En 2006 et 2007, 3F a équipé 250 programmes (25 000 logements) de la TNT. Effectuer ces travaux représentait une anticipation par rapport au décret de 2011 qui aura pour effet de supprimer la technologie de l'analogique au profit du numérique.

A l'époque où cette importante vague de travaux a été lancée, les technologies liées à la fibre optique n'étaient pas aussi avancées qu'elles le sont aujourd'hui.

Par ailleurs, certaines communes ne recevront pas, à moyen terme, la fibre optique.

Ces deux éléments expliquent aujourd'hui les travaux réalisés il y a 3 ans.

Une stratégie liée à l'installation de la fibre optique devra se faire en tenant compte des résultats des négociations de l'ARCEP – Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes - avec les principaux opérateurs. A ce jour, des négociations sont toujours en cours. Au regard de tous ces éléments, des études sont néanmoins lancées actuellement au sein de 3F, dans lesquelles sont intégrées des projets de travaux d'installation de la TNT là où la fibre optique ne serait pas prévue.

Des axes stratégiques concernant la fibre optique, la TNT, le câble et les autres supports possibles seront validés par la Direction Générale de 3F en avril 2009, compte tenu des éléments réglementaires connus à ce jour.

En ce qui concerne la refacturation unique, au maximum de 100€ par locataire des travaux de TNT, cette question est de nouveau posée par les confédérations qui ne sont pas d'accord sur cette facturation pour laquelle, si elle est maintenue, un étalement est demandé.

Il est confirmé par 3F ce qui a toujours été dit : les travaux datent d'environ 3 ans et n'ont pas encore été facturés jusqu'à présent. C'est donc déjà un étalement. En outre, pour la plupart des immeubles concernés le montant des travaux par locataire représente un montant bien supérieur, que 3F avait décidé de plafonner à 100€ et donc de prendre en charge le coût au-delà de 100€. Une note d'instruction de l'Union Sociale pour l'Habitat confirme aussi que ces travaux sont récupérables. 3F maintient donc sa décision.

A l'issue de ce point, Mr Derrien intervient pour faire part de son incompréhension car le précédent compte-rendu indiquait que les propositions des représentants de locataires pour l'ordre du jour seraient traitées en priorité, un CRCL sur deux, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

3F précise que le CRCL du 20 mars est une réunion supplémentaire du fait de l'impossibilité d'avoir pu traiter tout l'ordre du jour du CRCL précédent (12/12/08).

Alors qu'il avait été prévu dans les convocations de ne traiter que les 2 points manquants, 3F précise avoir accepté de traiter 2 autres points que les représentants de confédération ont demandés en plus. Ce que 3F a accepté.

Lors du CRCL de juin, les propositions des confédérations seront traitées en priorité dans l'ordre du jour.

La CNL exprime, par ailleurs, son insatisfaction sur la manière dont sont rédigés les comptes rendus qui, selon elle, n'expriment pas la réalité des débats et des divergences d'accord. Par ailleurs, elle regrette que les noms des confédérations ou de participants ne soient pas cités lors de leurs interventions.

Il est précisé par 3F que le principe est de rédiger un compte rendu synthétique, tenant compte des décisions prises. Il est en effet adressé aux gardiens pour consultation par les locataires dans les espaces d'accueil. Un compte-rendu trop détaillé n'inciterait pas à sa lecture.

La CNL indique qu'elle compte proposer systématiquement un texte en complément du compte rendu.

La CNL précise, par ailleurs, que toutes les confédérations sont contre la vente de logements et la nouvelle réglementation concernant le SLS, ce qui n'est pas précisé dans le compte rendu précédent et qui avait été alors dit.

Acte en est donc pris dans le présent compte rendu.

Point 2 : Le contrat de robinetterie et le multiservices

Le contrat multiservices couvre actuellement 6 départements : Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Val d'Oise.

Le principe est d'avoir des prestations forfaitaires basées sur une maintenance préventive et curative des parties communes.

Le multiservices offre l'avantage de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour le gardien et donc une meilleure maîtrise pour celui-ci des délais d'intervention fixés.

Certains participants évoquent leur mécontentement et estiment insatisfaisant tant le fonctionnement que les prestations multiservices :

- du fait d'un matériel insuffisant ou d'un manque de compétences, les prestataires passent plusieurs fois chez un locataire qui est de ce fait obligé de mobiliser plusieurs demi-journées de congés.
- certains équipements ne sont pas préventivement changés (par exemple : joint, seulement en cas de fuite)
- les coûts sont en augmentation par comparaison avec les montants observés avant la présence du multiservices.
- le contrôle des charges est devenu difficile du fait de l'absence de toute trace d'intervention sur la facture, s'agissant d'un forfait.

Les participants remarquent, qu'effectivement, le mode de facturation au forfait ne permet pas la vérification des interventions et de la facturation.

Le montant des charges concernées semble aussi plus élevé qu'avec les contrats précédents.

3F précise que, dorénavant, le périmètre d'intervention est bien plus large avec les contrats multiservices.

Néanmoins et afin de se doter d'analyses comparatives précises, il est décidé de :

- faire une analyse comparative à partir d'un programme de Choisy-le-Roi (Mme Grille), entre des factures de 2004 avant le multiservices et des factures de multiservices en 2008.
- demander au prestataire de multiservices de fournir un listing des interventions sur ce programme.

En cas de faisabilité par les prestataires, une fourniture systématique de ces listings pourra alors être demandé en 2010, au titre des charges 2009.

Une distinction est à faire avec le contrat confort qui concerne les parties privatives et auquel le locataire peut faire appel à tout moment pour 6€ par mois.

Ce contrat confort, prestation mensuelle forfaitaire très avantageuse, comparée au montant d'interventions ponctuelles effectuées par d'autres entreprise est proposé aux nouveaux locataires entrants (12000 contrats à ce jour). Deux accords seulement ont été conclus sur 2 programmes pour les locataires en places.

Pour le contrat de robinetterie, une vérification sera faite à la demande de Mr Gomez sur les parties récupérables et non récupérables de ce contrat.

Point 3 : Nouveau décret sur les charges

Les confédérations s'interrogent sur l'incidence de ce décret sur le rôle et les missions des gardiens.

3F indique qu'il est encore trop tôt pour aborder précisément toutes les conséquences de ce décret pour 3F et les locataires. C'est pourquoi il est décidé, ainsi que cela avait été annoncé à l'ouverture du CRCL, de revenir sur ce point lors du CRCL de juin.

Les confédérations font remarquer que ce décret nécessitera d'avoir connaissance des contrats de travail des gardiens pour le contrôle des charges.

La CNL fait remarquer que ce décret aura probablement pour conséquences d'inciter à faire faire plus de tâches aux gardiens au détriment des prestataires extérieurs. Des simulations devront être effectuées.

Point 4 : Accord collectif sur les états des lieux de sortie

Depuis le dernier trimestre 2008 et jusqu'à la fin mars 2009, tous les gardiens (900), chefs de secteur (82), responsables habitat (40) ainsi que les administratifs concernés ont suivi une formation spécifique sur les nouvelles modalités d'application.

Depuis le dernier trimestre 2008, et avant que tous les gardiens aient été formés, tous les états des lieux fonctionnent selon le nouvel accord.

3F assure que toute contestation sur un état des lieux qui n'aurait pas été réalisé selon ces nouvelles conditions, depuis septembre 2008, ferait l'objet d'une régularisation si nécessaire.

Cet accord ne concerne que les états des lieux de sortie des locataires qui ont donné leur congé et n'est pas une référence pour les travaux concernant les locataires en place.

Point 5 : Plan de Concertation Locative

Un projet de Plan de Concertation Locative de la RUF est présenté en tenant compte du nombre de logements actualisé à janvier 2009, des mêmes bases et des mêmes répartitions de calcul que celles des 2 précédents PCL (RUF et 3F).

Les confédérations feront connaître leur avis, avec leur validation du compte rendu du CRCL du 20 mars, afin de pouvoir préparer dans les meilleurs délais les avenants correspondants, y compris ceux d'Immobilière 3F.

La CNL rappelle qu'il est applicable depuis le 1^{er}/01/09,. Ils demandent que dans le même esprit l'avenant au PCL 3F soit proposé dans les meilleurs délais.

Prochain CRCL : le jeudi 18 juin à 18h00
Siège 3F 159 rue Nationale 75013 PARIS