
PROCÈS-VERBAL DU 19 JUIN 2023

La séance du Conseil de concertation du patrimoine de Paris Habitat est ouverte à 17 h 13 sous la co-présidence de Cécile Belard Du Plantys, directrice générale, et d'Annie Szufa, membre du Conseil de concertation du patrimoine, représentant les locataires.

Étaient présents :

ASSOCIATIONS : Mawaheb MOUELHI, Sylvie KARAM et Gilles CRICI représentant le SLC-CSF ; Christian BALLERINI et Chantal CHAUCHOT, représentant la CNL 75 ; Jean-Jacques ANDING, Jean-Louis GUERRERO et Eveline CHARLES, représentant la CLCV 75 ; Agathe MOSCHETTI et Annie SZUFA, représentant de l'AFOC.

PARIS HABITAT : Cécile BELARD DU PLANTYS, directrice générale ; Emmanuelle COPIN, directrice générale adjointe en charge de la proximité et de la qualité de service ; Stéphane BETTIOL, directeur général adjoint en charge des politiques locatives et de la régie ; Cyrille FABRE, directeur de l'exploitation ; Martial HERBLOT, directeur territorial Sud-Est ; Nathalie CHASTANET, chef du service de gestion locative ; Annie TRONCHET, chef de projet modernisation, innovation et partenariats.

CONSEIL DE CONCERTATION DU PATRIMOINE

I.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 10 OCTOBRE 2022	4
II.	ASSURANCES LOCATIVES	5
III.	BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2022	8
IV.	PROJET DE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026	10
V.	QUESTIONS DIVERSES	16
V.1	<i>Renouvellement du marché de gaz</i>	16
V.2	<i>L'agence numérique</i>	20

La séance est ouverte à 17 h 13.

Emmanuelle COPIN : Bonjour à tous. Cécile BELARD DU PLANTYS est en train de conclure une réunion du Comex, et nous rejoindra au plus tôt. Je vous propose de commencer notre séance. Nous attendons aussi Micheline UNGER, si elle peut se rendre disponible ce soir.
En outre, nous avons le plaisir de revoir Annie TRONCHET parmi nous. Cela me soulage énormément. Je lui donne la parole pour l'approbation du procès-verbal de la séance du 10 octobre 2022.

Jean-Jacques ANDING : Pour des raisons personnelles, je ne pourrai pas rester jusqu'à la fin de la séance. Par ailleurs, l'ordre du jour que nous avons reçu m'a plutôt contrarié, et c'est un euphémisme. J'ai l'impression que le CCP devient une sorte de salon où l'on cause. Pourquoi avez-vous prévu un bilan du plan de concertation locative, qu'il aurait fallu, logiquement, examiner avant d'élaborer le nouveau ? Maintenant que celui-ci est rédigé, la page est tournée et il sera voté jeudi, après de larges discussions durant trois réunions.

Par ailleurs, pourquoi présenter le nouveau PCL alors que les représentants des associations en ont déjà longuement débattu ? Je pense que des sujets plus importants doivent être abordés, tels que la question des locataires en situation d'impayés, les problèmes qui se posent sur un certain nombre de réhabilitations ou les ascenseurs, pour lesquels les locataires poussent des cris de détresse parce que les ascenseurs neufs ne fonctionnent pas ou ne sont même pas mis en service.

Emmanuelle COPIN : Je suis désolée que vous soyez contrarié. Ce n'était évidemment pas notre objectif. Nous avons inscrit le bilan du plan de concertation locative 2022 à l'ordre du jour parce que nous n'avions pas eu le temps de l'examiner, Annie TRONCHET étant absente. Lors du CCP de mars que nous avons tenu en urgence, je vous avais signalé que nous reviendrions sur ce sujet. En aucun cas, l'objectif était de remettre en cause les négociations portées ensemble sur l'élaboration de la prochaine convention, que le conseil d'administration validera, si tout va bien.

En outre, les réunions du conseil de concertation du patrimoine se tiennent en général avant celles du conseil d'administration. Pour cette raison également, nous avons souhaité organiser une séance ad hoc en vue de la prochaine convention, pour préciser les sujets que nous pourrions travailler dans ce cadre au fil de l'année, afin de répondre aux attentes que vous mentionnez ce soir. Nous partageons le besoin d'avoir une vision à moyen terme et nous inscrirons avec beaucoup d'intérêt les points que vous évoquez à l'ordre du jour des prochains CCP. Nous les préparerons et les collaborateurs présenteront des chiffres, pour étayer notre propos et répondre ainsi à vos interrogations.

Comme vous le savez, nous étions un peu perturbés sur la période, mais nous faisons au mieux pour nous rétablir. Nous estimons pertinent de présenter ce bilan. Cependant, si cela vous semble inapproprié ou peu intéressant, nous pouvons le supprimer de l'ordre du jour.

Jean-Jacques ANDING : Dans ce cas, il n'y aura quasiment plus de points à aborder.

Emmanuelle COPIN : Nous aurons tout de même à examiner un sujet de fond et un point d'actualité présenté par Cyrille FABRE. Nous expliciterons, à l'attention des personnes n'ayant pas participé aux réunions de concertation, ce que nous proposons dans le plan de concertation locative.

Cécile BELARD DU PLANTYS rejoint la séance à 17 h 20.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Je vous prie d'excuser mon retard et n'interromprai pas plus longtemps le déroulement de la séance.

Emmanuelle COPIN : Jean-Jacques ANDING se dit assez insatisfait de l'ordre du jour, soulignant que le CCP revient tardivement sur le bilan du PCL 2022 alors que d'autres sujets plus importants devraient être abordés. Je lui ai expliqué que nous prendrons rendez-vous pour le prochain et serons à disposition tout au long de l'année pour réfléchir sur des questions de fond. C'est bien dans cet esprit que nous avons rédigé le projet de plan de concertation locative.

Je donne la parole à Annie TRONCHET et laisse notre présidente animer nos débats.

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 10 OCTOBRE 2022

Annie TRONCHET : Je vous propose d'approuver le procès-verbal du 10 octobre 2022, sa validation étant nécessaire, en vue de sa publication sur le site internet.

Agathe MOSCHETTI : Je souhaiterais poser des questions sur ce procès-verbal mais pas me prononcer puisque je n'étais pas présente. La première concerne les MCI Gaz, dont il est dit qu'ils « *ne concernent qu'une quinzaine de groupes avec des installations de cogénération* » et « *l'électricité augmente de 900 %, sachant que 1 500 logements sont concernés* ». Je voudrais savoir quel est l'intérêt de la cogénération pour le chauffage.

Annie TRONCHET : Je vous propose de passer à l'approbation du procès-verbal et de reposer votre question, lorsque Cyrille FABRE sera présent.

Agathe MOSCHETTI : Je ne m'opposerai pas à l'approbation du procès-verbal, puisque j'étais absente.

En l'absence de remarques, le procès-verbal du 10 octobre 2022 est approuvé à l'unanimité.

Annie TRONCHET : À présent, nous pourrions soit aborder le sujet du gaz, en commençant par vos questions, soit suivre l'ordre du jour.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous pouvons tout à fait revenir sur les interrogations qu'aurait soulevées ce procès-verbal, sauf si vous souhaitez les traiter en question diverses.

Agathe MOSCHETTI : J'aimerais recevoir des réponses maintenant. Techniquement, je n'ai rien compris à la cogénération. Néanmoins, je voudrais savoir quel est son intérêt par rapport au chauffage et ce qu'elle peut améliorer, puisque vous semblez l'apprécier très positivement. Par ailleurs, vous avez également évoqué le bouclier tarifaire, qui « *ne concerne que les 15 groupes en MCI* ».

En outre, M. FABRE avait répondu à Micheline UNGER, qui demandait copie des avenants : « *Je peux vous les transmettre sans difficulté* ». Je voudrais savoir si vous avez fourni ces éléments car j'avais fait la même demande, suite à une étude que j'avais menée sur le chauffage dans mon groupe, sans obtenir de réponse depuis 2018 et sans recevoir les documents me permettant de comprendre comment vous nous faites payer les intéressements.

Cyrille FABRE : Les cogénérations sont présentes sur un certain nombre de groupes de Paris Habitat depuis de nombreuses années. Le dispositif prévoit l'achat du gaz par un exploitant en son nom propre. Il utilise les installations du chauffage collectif pour produire de l'électricité, qui est revendue.

Agathe MOSCHETTI : A qui est-elle revendue ?

Cyrille FABRE : A EDF par exemple, sachant que la réglementation évolue. Ce dispositif réduit la charge de chauffage collectif, puisque la revente d'électricité est prise en compte. Cet élément n'est quasiment plus d'actualité. En effet, il était question, au mois d'octobre, de la date de fin de fonctionnement des quelques installations existantes. La législation ayant évolué, nous ne sommes plus en capacité de revendre l'électricité comme auparavant. Par conséquent, nous essayons de redéployer d'autres dispositifs au gré de la fin des cogénérations. C'est le cas notamment en banlieue, où elles ont été remplacées par des chaufferies de biomasse.

Pour revenir à votre question, il y avait un bouclier tarifaire sur ces installations. En effet, le gaz n'était pas acheté par Paris Habitat mais par l'exploitant de l'unité de cogénération et ce dernier ne bénéficiant pas du tarif de l'Office, il était éligible au bouclier tarifaire dès fin 2021. Celui-ci a été intégré dans le calcul de la régularisation des charges, notamment pour l'exercice 2021.

Agathe MOSCHETTI : Combien de contrats sont encore concernés par la cogénération, à date ?

Cyrille FABRE : Quinze chaufferies sont actuellement rattachées à six unités de cogénération. L'une d'entre elles bénéficie à plusieurs groupes de l'ensemble Flandre Tanger du 19^e, par exemple.

Agathe MOSCHETTI : Jusqu'à quelle échéance est-il prévu de les maintenir ?

Cyrille FABRE : Je n'ai pas le calendrier en tête mais Flandre Tanger, par exemple, fait partie des prochaines cogénérations à tomber en extinction, compte tenu de projets consistant à racheter ces unités pour produire notre propre électricité afin de la diffuser sur le réseau. Cela fait partie des autres alternatives introduites progressivement.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Je vous propose de ne pas entamer un débat sur ces questions, qui ne sont pas inscrites à l'ordre du jour. Vous pourriez poursuivre les échanges dans un autre cadre.

Cyrille FABRE : S'agissant de la deuxième question, j'ai en effet indiqué que je n'avais aucune difficulté à transmettre à Micheline UNGER un modèle d'avenant. Si elle nous rejoint, elle pourra le confirmer. Mais je ne crois pas qu'elle évoquait spécifiquement son groupe immobilier. Elle voulait comprendre le type de document dont il était question. De toute façon, à date, je ne le lui ai pas transmis.

Agathe MOSCHETTI : Elle a bien posé la question suivante : « *Pourrions-nous obtenir copie de ces avenants ?* ». Et vous avez répondu : « *Je peux vous les transmettre sans difficulté.* »

Cyrille FABRE : Nous n'avons pas de difficulté à vous adresser un modèle. Cependant, nous n'allons pas nous en sortir si nous commençons à utiliser le CCP pour évoquer ce type de document, qui peut être revu lors de la régularisation annuelle des charges. Mme UNGER avait posé la question, car elle ne comprenait pas comment de nouveaux objectifs étaient fixés chaque année au prestataire. J'ai dû expliquer qu'à la date anniversaire de chacun des contrats de chauffage, nous signons un avenant dans lequel l'EMB et le (q) de l'eau chaude collective sont redimensionnés.

Agathe MOSCHETTI : J'en retiens que vous pouvez présenter un modèle du fonctionnement du dispositif sur un site.

Cyrille FABRE : Je pourrai le faire, si vous le souhaitez.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il existe deux possibilités pour ce faire, notamment dans le cadre d'un groupe de travail thématique du CCP. Il faudrait définir la meilleure organisation possible pour aborder de façon générique le principe de l'intéressement. Ce point peut également être traité dans le cadre des exercices de contrôle de charges sur les sites, où ces avenants peuvent faire partie des documents sur lesquels nous nous appuyons pour expliquer les régularisations.

J'ai bien compris que vous n'aviez pas reçu les documents en question, et j'espère que vous obtiendrez satisfaction en 2023.

Agathe MOSCHETTI : Tenir réunion sur réunion sans obtenir de réponse n'est pas bon non plus.

II. ASSURANCES LOCATIVES

Cécile BELARD DU PLANTYS : Je vous propose de passer au deuxième point de l'ordre du jour.

Nathalie CHASTANET : Je vous présenterai quelques chiffres concernant les assurances habitation. Le nombre de locataires assujettis à l'assurance de l'Office demeure stable ces dernières années, autour de 12 500 à 12 600. Nous observons un léger fléchissement, généralement en début d'année, mais nous ne parvenons pas à réduire ce chiffre. Près de la moitié de ces locataires est assurée depuis deux ans et plus et la plupart, depuis plus d'un an. Nous notons ainsi une tendance à s'installer dans cette assurance, alors que nous leur précisons qu'il ne s'agit pas d'une couverture pour eux. Cependant, ils n'arrivent pas retrouver une assurance personnelle.

L'examen du profil de ces locataires fait apparaître que ceux présents dans leur logement depuis plus de 10 ans sont majoritaires. Le phénomène ne touche pas les nouvelles entrées. Par ailleurs, les ménages en impayés sont surreprésentés, ayant probablement plus de difficultés à trouver une assurance personnelle, avec un tarif sans doute plus élevé.

Je pense que vous êtes informés du lancement, au début de l'année 2023, de l'assurance habitation proposée aux locataires parisiens du parc privé et social. Ceux de Paris Habitat y ayant souscrit étaient 400 au premier trimestre, ce qui n'est pas très significatif. En outre, nous avons mis en place une fonctionnalité de l'agence numérique permettant de mettre à jour les assurances et de déposer les nouvelles attestations en ligne. Aujourd'hui, 40 % de nos locataires y sont inscrits. Cette fonctionnalité a simplement modifié la démarche, effectuée davantage en mode dématérialisé que via une remise des documents au gardien. Pour autant, elle ne constitue pas un levier sur les non-assujettis.

Il faut noter que la fin d'exercice est une période où les renouvellements sont beaucoup plus nombreux. Nous pourrions donc envisager une démarche en fin d'année pour sensibiliser à nouveau les locataires

restant assujettis à l'assurance de l'Office quant au fait qu'elle ne couvre pas leurs biens et n'est pas une multirisque habitation.

Sylvie KARAM : Vous n'avez pas indiqué le nombre de locataires ayant abandonné l'assurance que vous proposez et revenant à une assurance normale. Lors du vote sur ce point en 2018, le principe de départ était qu'elle était destinée à ceux qui n'étaient pas assurés, ce qui constitue un danger pour les tiers. Nous avons l'impression que le nombre de locataires qui y sont assujettis augmente constamment, et j'étais un peu surprise de voir que 12 000 personnes, presque 13 000, profitent de cette assurance et semblent vouloir continuer ainsi, sans savoir qu'elle ne couvre pas leurs biens.

La question se posera par la suite des appartements que vous récupérez et qui ont souffert de dégâts, n'ayant pas pu être réparés par les locataires. Cette assurance était une roue de secours au départ, mais nous avons le sentiment qu'elle est *ad vitam aeternam* pour nombre de locataires.

Nathalie CHASTANET : Comme je l'indiquais, près de 50 % des locataires assujettis à l'assurance de l'Office en bénéficient depuis deux ans. Il y a un flux entrants/sortants, mais malheureusement, un certain nombre d'entre eux sont installés dans ce dispositif.

Sylvie KARAM : Sont-ils prévenus et réalisent-ils que leurs biens ne sont pas couverts ?

Stéphane BETTIOL : Ils sont prévenus au moment où ils sont assujettis. Ils sont « adhérents » à cette LNA depuis trois ans, parce qu'ils n'ont pas été à nouveau avertis. Pour cette raison, Nathalie CHASTANET a souligné que nous allions les re-sensibiliser en fin d'année, car cela nous inquiète aussi. Certaines personnes sont clairement installées dans le dispositif, vivant sans doute un cumul de difficultés, comme le montre la surreprésentation des ménages en impayés. À ma connaissance, il ne s'est pas produit de gros sinistres, où ces locataires étaient responsables, sans être assurés, de dégâts auxquels ils ne pouvaient pas faire face. De fait, c'est une question de chance et de malchance et il importe que la sensibilisation à ce sujet devienne une pratique plus courante et régulière. Il faudra re-sensibiliser annuellement les locataires assujettis depuis longtemps. En tout cas, nous partageons vraiment cette préoccupation.

Jean-Jacques ANDING : Cette présentation tout à fait intéressante confirme, malheureusement, ce que je disais des sujets vraiment cruciaux. Le nombre de 12 600 assujettis à cette assurance par défaut représente environ 10 % des locataires, ce qui est énorme. En outre, je crois que plus de 20 000 locataires sont en situation de dette plus ou moins importante. Cela montre que nombre d'entre eux restent dans ce dispositif non par plaisir mais par nécessité. D'ailleurs, le nombre de 400 adhérents à la nouvelle assurance de la ville de Paris, qui est moins chère que les autres, montre, à mon avis, que la majorité des assujettis n'ont pas les moyens de payer une assurance, ni les charges, ni leur loyer et les augmentations, de manière systématique. Nécessité fait loi pour eux, et c'est inquiétant.

La question se pose maintenant de savoir comment sortir une majorité de ces locataires d'une situation qui devient structurelle, s'agissant de cette dette qui a tendance à augmenter plutôt que diminuer, malgré le FSL. Ce sujet reste vraiment d'actualité.

Annie SZUFA : J'interviendrai sur l'agence numérique, dans le cadre des questions diverses.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous partageons cette préoccupation, qui nous a d'ailleurs conduits à créer cette assurance automatique et à nous faire le relais d'informations sur l'assurance mise en place par la ville de Paris. Mais pour donner une note d'optimisme, je souligne que le taux de 10 % de locataires non assurés signifie que 90 % le sont, ce qui n'est pas négligeable. Leur situation est regrettable et nous ne pouvons nous en satisfaire. Elle appellera encore des actions de notre part. Cependant, je pense qu'elle est assez générale en France et cette proportion est peut-être même un peu inférieure à des références que j'ai en tête.

La difficulté est que certains locataires sont dans des situations compliquées, y compris en termes de rapport au logement, et de toute façon, ne sont en ordre de marche que dans peu de domaines. Cette assurance de l'Office, qui les couvre contre les dommages les plus sérieux de même que leurs voisins, qui n'ont pas à subir les conséquences de choix qu'auraient fait certains, constitue une sorte de filet de sécurité pour ces personnes vraiment perdues, et tant mieux. Cela ne signifie pas que nous devons renoncer à convaincre les locataires concernés qu'ils seraient mieux assurés autrement, mais cela s'inscrit

dans le cadre d'une politique très globale d'accompagnement social. Nous pourrions vous en présenter un état des lieux détaillé, si vous trouvez ce sujet intéressant pour le CCP.

Certaines personnes ont choisi cette assurance minimaliste. Si tel est le cas, et que ce choix est éclairé, nous n'allons pas nécessairement les contraindre à fonctionner différemment. Nous devons donc arriver à bien faire la part des choses.

Christian BALLERINI : Je m'inquiète de l'augmentation de 1 000 du nombre de locataires non assurés depuis un an. J'espère que la courbe bleue du graphique à l'écran va s'infléchir, car elle commence à impacter le nombre global des non-assurés.

Stéphane BETTIOL : C'est aussi pour cette raison que nous dressons ce bilan avec vous. Nous avons débattu ici de ce dispositif en son temps. Nous voulions partager ce qui nous inquiète et voir si ces phénomènes sont constatés par vos structures et vos contacts. Ils ne sont pas toujours connus, car les personnes ne disent peut-être pas aux amicales, groupements et associations qu'elles ne sont pas assurées. Cependant, cela peut être un message de vigilance et il me semble que vous pourriez tout à fait relayer et expliquer l'information que nous diffuserons en fin d'année, de même que celle concernant l'assurance parisienne, car j'ignore si nous y arriverons tout seuls.

En tout cas, nous ne serons jamais trop nombreux pour travailler ensemble autour de ce sujet. Nous ferons part aux membres du CCP du courrier que nous adresserons aux locataires concernés, et la ville de Paris peut vous fournir des documents sur son produit, afin que vous diffusiez dans vos réseaux ces éléments et cette vigilance. Ainsi, ceux qui n'auraient pas fait un choix délibéré de s'assurer de manière minimale, ce qu'ils pourraient faire, du reste, auprès d'un assureur, seront pleinement informés et pourront trouver des voies et moyens de se garantir une meilleure couverture. Il est important que nous entreprenions cette démarche ensemble, de la même manière que nous avons conçu ce dispositif ensemble.

Mawaheb MOUELHI : Notre réseau a accepté de diffuser la plaquette sur le dispositif mis en place par la ville, qui a été présenté à notre organisation. Cette proportion de 10 % de locataires assujettis est effectivement conséquente. Je me pose la question de savoir si ceux en défaut d'assurance étaient aussi nombreux avant la mise en place de ce dispositif LNA.

Stéphane BETTIOL : Nous avons dressé des premiers bilans au démarrage du dispositif et j'ai à l'esprit un chiffre de 8 000 à 9 000. Le passage à 12 000 représente tout de même une hausse non négligeable.

Mawaheb MOUELHI : La procédure pour défaut d'assurance n'existe plus aujourd'hui.

Stéphane BETTIOL : En effet, cette procédure spécifique n'existe plus, n'ayant plus de fondement en raison de l'instauration de cet assujettissement, grâce à l'accord. Il s'agit tout de même d'un point positif de garantie, en tout cas pour les locataires habitant autour d'un potentiel non-assuré à l'origine d'un sinistre.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous savons qu'il y a des effets pervers, des personnes considérant qu'elles sont assurées ainsi et qu'il est inutile de réaliser d'autres démarches. Cela les fait basculer dans une assurance minimaliste, mais pas dans la non-assurance. Par rapport à celles qui ne seraient pas assurées du tout, cela permet d'évaluer la réussite ou non du dispositif. En tout état de cause, toutes les actions qui peuvent être menées pour que les locataires aient bien conscience que cette assurance ne couvre pas les mêmes dommages qu'une vraie assurance à laquelle ils auraient souscrit, sont importantes. Et vous savez bien que votre parole sur ce registre sera davantage écoutée que la nôtre. Vous pouvez être considérés comme n'étant pas intéressés à l'affaire, là où nous sommes toujours un peu suspectés de vouloir protéger notre patrimoine avant les locataires.

Christian BALLERINI : Nous avons organisé une soirée d'information et relayé dans toutes les amicales les informations de Paris Habitat. Cependant, il faut être clair : les locataires inscrits dans le dispositif LNA depuis des années ne font pas partie de nos adhérents de référence. Nous n'avons reçu aucun retour, suite à la campagne diffusée à travers les amicales. En revanche, j'ai assisté à une réunion organisée dans le 11^e arrondissement, dans le cadre du tour de la mairie de Paris sur les sujets de l'habitation et de l'encadrement des loyers, en présence de la société partenaire de son dispositif d'assurance. Celle-ci a indiqué avoir signé environ 2 000 dossiers depuis le 1^{er} janvier. Les 400 adhésions chez Paris Habitat représentent déjà un certain pourcentage.

Stéphane BETTIOL : Ce chiffre de 2 000 signatures est-il récent ?

Christian BALLERINI : La réunion a eu lieu début juin.

Stéphane BETTIOL : Le nombre de 400 adhérents constaté à fin mars ou début avril n'est peut-être pas à comparer car nous devrions en enregistrer un plus récent la semaine prochaine

Christian BALLERINI : Je trouve ce nombre relativement faible. Mais nous avons beau expliquer que l'assurance minimale ne couvre que les dégâts aux tiers et que si jamais les locataires concernés sont confrontés à ce problème, il leur faudra peut-être aller chez Emmaüs pour avoir à nouveau des meubles, rien ne semble changer.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Pour ces raisons également, toutes les actions que nous continuons à mener pour réduire au maximum la part de locataires non assurés sont utiles. Et cette assurance de l'Office est malgré tout un dispositif positif, même si elle révèle aussi des fragilités. Elle constitue un filet de sécurité, notamment pour les personnes les plus fragiles.

Christian BALLERINI : Compte tenu de ce gros socle de LNA, Paris Habitat peut-il rechercher une assurance des biens un peu plus adaptée, comparable à l'assurance Paris habitation ? Ce serait une bonne chose que de passer automatiquement sur une prestation plus performante.

Stéphane BETTIOL : Nous agissons dans le cadre autorisé par le CCH. L'assurance LNA a été introduite par ce dernier et se limite au périmètre de garantie actuel. Si le souhait est de le voir évoluer, sachant que je ne me prononcerai pas sur le bien-fondé de cette proposition, je pense qu'il appartient en partie aux associations de porter ce sujet auprès du législateur, car il est à la lisière entre la défense des locataires et celle des consommateurs. S'il est prévu plus de garanties, les montants ne seront pas du tout identiques, quand bien même cette faculté serait ouverte juridiquement. Je peux me tromper, mais je ne vous vois pas nécessairement défendre une disposition qui renchérirait de manière automatique la quittance des locataires. C'est une question d'équilibre entre la prise de risques et les montants que les personnes sont capables de régler.

Mawaheb MOUELHI : Je rappelle que nous avons accepté de discuter, car la LNA n'intéressait pas uniquement Paris Habitat. Pour couvrir le bailleur, nous avons ouvert le champ à la protection des biens des tiers, des voisins.

Stéphane BETTIOL : Pour cette raison, j'ai indiqué que je ne me prononçais pas sur le bien-fondé d'une telle disposition, chaque organisation pouvant avoir son point de vue sur le sujet.

Sylvie KARAM : Quelle est la compagnie d'assurances ?

Mawaheb MOUELHI : De mémoire, c'est Axa.

Stéphane BETTIOL : L'assurance est contractée à travers des marchés renouvelés régulièrement.

III. BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2022

Cécile BELARD DU PLANTYS : Si j'ai bien compris, l'examen du bilan du plan de concertation locative sera rapide, puisque nous garderons du temps pour les sujets intéressants. J'étais un peu prise de court tout à l'heure, car étant arrivée en retard. J'en suis, encore une fois, désolée. Toutefois, nous vous envoyons préalablement l'ordre du jour, car nous sommes à votre écoute pour le modifier éventuellement et ajouter des points. Il est important qu'il soit le reflet de ce que vous souhaitez aborder.

Jean-Jacques ANDING : Bien sûr, mais jusqu'à une histoire récente, l'ordre du jour était établi par Paris Habitat à 99 %. Nous avons demandé durant plusieurs années, et obtenu, de mener en CCP et en groupe de travail une réflexion sur l'éclairage des parties communes, qui est allumé 24 h/24. Cependant, nous désespérons un peu, n'ayant toujours pas reçu un état des lieux sur ce sujet.

D'ailleurs, un point sur l'énergie sera peut-être examiné en question diverses. Il concerne une demande de la CLCV nationale, que nous relayons, en vue d'un état des lieux des logements classés F et G. Nous souhaiterions aussi voir appliqué le gel des loyers de tels logements, que la loi prévoit pour le privé. Nous allons même un peu plus loin, en demandant une baisse de 25 % des loyers.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Le plan stratégique répond un peu à cette question, et nous pourrions tout à fait inscrire ce point à l'ordre du jour du conseil de concertation. J'entends la demande de baisse de loyer sur les quelques logements classés F et G, mais je ne réponds évidemment pas, si ce n'est sur le

principe. Ces sujets s'étudient globalement par rapport à une quittance globale. Et je ne suis pas sûre que des logements F et G n'aient pas des factures moins importantes que ceux plus performants sur le plan énergétique.

Jean-Jacques ANDING : Le Plan Climat ne sert donc à rien.

Cécile BELARD DU PLANTYS Ce n'est pas ce que j'ai dit. Vous savez bien que la quittance est composée non seulement des charges, mais aussi des loyers. Et ceux des logements classés F et G ne sont pas les plus élevés, loin s'en faut.

Mawaheb MOUELHI : Certes, mais ce n'est pas une raison...

Jean-Louis GUERRERO : Pourriez-vous nous fournir assez rapidement cet état des lieux des logements F et G, que nous avons obtenu de tous les autres bailleurs ? Pourriez-vous nous montrer que Paris Habitat est capable de faire aussi bien ?

Cécile BELARD DU PLANTYS : Ne laissez pas entendre que nous retiendrions cette information, dans la mesure où elle est mentionnée dans le plan stratégique du patrimoine que vos représentants au conseil d'administration de Paris Habitat ont entre les mains et ont approuvé. Elle est publique, et nous allons la redonner sans mal au CCP.

Jean-Louis GUERRERO : La comparaison avec les autres bailleurs était une boutade.

Cyrille FABRE : Elle l'était d'autant que les autres bailleurs réalisaient des diagnostics énergétiques depuis des années, là où Paris Habitat est certifié ISO 50001. Cette obligation ne lui est imposée que depuis une année à peine, avec une exigence d'effectuer ce diagnostic à la location. Quant au gel des loyers, pour l'instant, il n'est pas applicable au niveau des bailleurs. Nous reviendrons vers vous lorsque nous disposerons du bilan.

Cécile BELARD DU PLANTYS : C'était une petite parenthèse, et je vous propose de reprendre le cours de l'ordre du jour.

Jean-Louis GUERRERO : Je répète que nous avons obtenu ce bilan des autres bailleurs.

Cyrille FABRE : Ils dressent des bilans depuis 10 ans, contrairement à Paris Habitat, qui est certifié ISO 50001 et n'était pas soumis à cette obligation. On peut donc clore le discours sur les autres bailleurs.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il ne faut pas comparer les deux situations. En tout cas, nous vous fournirons cette information.

Annie TRONCHET : Je signale que j'attends une réponse de la maîtrise d'ouvrage pour une présentation du PSP en groupe de travail, peut-être début juillet ou à la rentrée.

Concernant le bilan du plan de concertation locative 2022, je rappelle que nous étions en année électorale pour les représentants des locataires, mais avons tout de même tenu 8 réunions de concertation avec vous, dont 2 en séance plénière, où nous avons abordé les thèmes suivants :

- la maîtrise d'ouvrage : la programmation de la réhabilitation, des opérations de résidentialisation et des opérations Plan Climat, ainsi que la communication avec les locataires et les logements relais ;
- la qualité de service, avec la présentation des résultats de l'enquête de satisfaction des locataires, des résultats de l'enquête auprès des locataires sur la qualité des travaux (SEPF), la communication locataires relative aux élections des représentants au conseil d'administration ;
- l'exploitation, en ce qui concerne l'achat de gaz et d'électricité (chaufferies collectives) ;
- le système d'évaluation de la performance des fournisseurs (SEPF) ;
- la gestion locative, s'agissant notamment des charges locatives, de la politique de mobilité résidentielle et de l'impact de la réforme des aides au logement.

Au niveau financier, l'enveloppe du PCL s'élevait à 301 606 € pour 2022, dont :

- 251 606 €, répartis entre les associations de locataires s'étant présentées aux élections des représentants des locataires 2018 ;
- 50 000 € pour soutenir les projets des associations locales.

Le bilan 2022 fait état de :

- une consommation de l'enveloppe de subventions annuelles à hauteur de 221 227 €, en raison de la non-signature de conventions et d'absence de communication de pièces par deux associations ;

- une consommation de l'enveloppe des projets locaux de 45 779 €, en hausse par rapport à 2021 (22 657 €) ;
- 74 projets locaux déposés par 50 associations, contre 26 associations porteuses en 2021.

Leur répartition entre directions territoriales apparaît dans le dossier que je vous ai fourni. Je vous ai aussi transmis le détail des projets par DT et par association, précisant entre autres la nature de chacun d'eux, qui va de l'événement convivial au jardinage, en passant par des ateliers créatifs ou solidaires.

Jean-Jacques ANDING : Il s'agit d'un bilan mais aussi de perspectives, car nous avons eu la surprise ces dernières semaines de constater que la diffusion des appels à projets du siège aux DT était déjà effective, alors qu'elle n'est prévue que dans le prochain PCL. Visiblement, la courroie de transmission n'a pas très bien fonctionné, puisqu'un certain nombre de projets a dû être abandonné faute de réponse ou a été financé par des avances des associations.

Par ailleurs, le solde du montant de 50 000 €, qui était prévu mais n'a pas été totalement consommé, est-il reporté dans le budget général ou dans celui de l'appel à projets ? Enfin, les directions territoriales étant chargées de ce dernier, qui seront nos référents ? S'agit-il des EDL ou d'autres acteurs ?

Concernant le montant, il nous a été indiqué qu'il n'était pas limité. Il paraît que les directions territoriales ont beaucoup d'argent. Et lors d'une rencontre avec Mme TRONCHET, celle-ci a signalé que les appels à projets ne concernaient pas les actions relevant de l'aménagement (système d'arrosage automatique dans un jardin partagé, par exemple), qui dépendaient déjà, à l'époque, des directions territoriales. La question se pose du périmètre des projets qui peuvent être réalisés, des moyens pour les financer et compte tenu de la suppression en 2018 de la commission d'appels à projets, des recours des locataires, par exemple en cas de contestation, dans des proportions raisonnables, suite à un financement ne correspondant pas à la demande.

Emmanuelle COPIN : Je vous propose d'aborder ces questions lors de la présentation des négociations sur le futur protocole.

Jean-Jacques ANDING : Je voulais formuler ces questions avant de quitter la séance et je fais confiance à mes collègues pour me relater les réponses apportées.

Cécile BELARD DU PLANTYS : L'objectif était de tenir compte des difficultés lors de la mise en œuvre du précédent plan de concertation locative, pour les alléger dans le prochain. Je pense que de ce point de vue, vous aurez satisfaction.

S'agissant des projets qui n'auraient pas été retenus au cours de l'année passée, il faudrait que vous les signaliez, car j'ai l'impression que nombre d'entre eux ont été réalisés. Cela signifie que globalement, les propositions ont dû être suivies d'accords. Mais certaines sont peut-être passées au travers du filet.

Jean-Jacques ANDING : Ma question concernait surtout le périmètre de ce qui peut être intégré dans les projets, s'agissant de l'aménagement et des animations, par exemple.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous aborderons ces sujets dans le cadre du point sur le futur plan de concertation locative. Avez-vous d'autres observations sur le bilan du PCL 2022 ?

Mawaheb MOUELHI : Nous souhaiterions un retour à la pratique des bilans au premier trimestre, qui avait cours auparavant.

Annie TRONCHET : C'était prévu au mois de mars mais j'ai eu un empêchement. J'en suis désolée.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous avons effectivement connu des difficultés en ce début d'année. Mme TRONCHET porte ce sujet et on sent quand elle est absente.

Jean-Jacques ANDING quitte la séance à 18 h 05.

IV. PROJET DE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

Emmanuelle COPIN : Nous avons tenu trois réunions de négociation en mars, avril et mai, avec des représentants de l'Office, des administrateurs et des représentants des associations de locataires siégeant au conseil de concertation du patrimoine. Nous avons abouti à un projet de plan de concertation locative que nous souhaitons soumettre à la validation du conseil d'administration jeudi prochain.

Nous avons proposé de reconduire le dispositif actuel, reposant sur deux niveaux, qui ont été plébiscités :

- un conseil au niveau du patrimoine, tel que nous le tenons aujourd'hui ;
- des conseils au niveau des résidences.

Nous avons fixé une enveloppe financière s'élevant à 302 294 €, ce qui correspond à 2,4 € par logement, pour financer les associations dans leurs actions au quotidien auprès des directions territoriales. Celles-ci étaient déjà en lien avec les associations locales pour évaluer le contenu du projet, notamment au regard de la réalité d'un territoire. Ainsi, il peut s'agir, par exemple, de ne pas construire un jardin partagé sur un site où l'on sait qu'une opération de réaménagement aura lieu six mois plus tard. Les DT s'assurent aussi que les projets proposés sont alignés avec les dynamiques locales. Jusqu'à présent, nous n'avons rencontré aucun problème sur la bonne collaboration entre les directions territoriales et leurs associations de locataires. Nous nous proposons donc de continuer sur ce modèle et d'ouvrir les budgets de développement social urbain au financement des actions portées par les associations. Jusqu'à présent, les directions territoriales finançaient directement uniquement les interventions des associations globales, et pas des associations représentantes des locataires, sur les sujets autour du lien social au sens large dans les territoires.

Nous ne finançons pas les opérations de travaux, tels que les projets visant à repeindre la façade d'un immeuble, par exemple. En revanche, nous serons ouverts aux aménagements concourant à un projet associatif local, tel qu'une alimentation en eau et un dispositif d'arrosage pour un jardin partagé, voire une petite barrière. Les directions territoriales travailleront avec vous sur l'opérationnalité de la proposition. Cela implique aussi des déclarations de travaux, car ces petits chantiers relèvent d'une réglementation plus lourde que celle des animations locales.

Les DT ont tablé sur un budget global de 50 000 €, soit à peu près celui dont vous aviez besoin pour travailler jusqu'à présent. S'il s'avère que la dynamique est plus forte, nous sommes tout à fait enclins à accompagner financièrement, dans une limite raisonnable, l'ensemble des projets que vous souhaitez porter sur les territoires. En effet, votre dynamisme est très intéressant pour le collectif et les habitants. Nous serons toujours là pour vous accompagner dans ces démarches.

S'agissant des conseils de concertation, nous reprenons à peu près le même modèle que l'actuel. Nous proposons dans ce nouveau plan la mise en place d'une réunion annuelle, au cours de laquelle nous élaborons ensemble ce qui pourrait être le plan de charge de l'année, aussi bien au titre des sujets que nous souhaitons évoquer en conseil de patrimoine qu'en groupes de travail. Cela nous permet d'avoir une visibilité de l'activité à l'année, de vos besoins et de vos attentes. Si des questions d'actualité ou des urgences particulières émergent, nous pourrions amender le plan de charge, comme nous l'avons toujours fait. Mais se fixer ensemble un programme annuel doit permettre d'aller plus au fond des sujets. Vous devez aussi pouvoir y travailler, pour que nos échanges soient constructifs et permettent d'avancer. Nous étions en effet habitués à remettre sur la table sans cesse les mêmes thématiques, sans pour autant avancer, ni les uns ni les autres, sur des réalisations concrètes. Et il est un peu dommage de ne pas pouvoir construire ensemble plus qu'aujourd'hui. Tel est l'esprit du texte que nous soumettrons au conseil d'administration.

Nous proposons aussi de reconfirmer les conseils de résidence et nous nous engageons à ce que les équipes assurent leur convocation, l'établissement de l'ordre du jour et du compte rendu, mais aussi qu'elles expérimentent des ateliers, en essayant de travailler sur des actions plus dynamiques. En tout cas, le niveau de concertation de résidence est un lieu précieux, sur lequel nous souhaitons accentuer nos efforts. J'espère que vos associations locales seront disposées à mettre en place une participation active, au même titre que celle que nous connaissons au conseil de patrimoine. Ce modèle de fonctionnement est ainsi renouvelé dans notre proposition.

S'agissant des moyens financiers, les fonds ont été répartis entre les diverses associations, en fonction des résultats du vote. Par ailleurs, nous avons mentionné les postes que Paris Habitat prend en charge, notamment le secrétariat des réunions et rencontres, les invitations et l'établissement et la publication des comptes rendus. En outre, Paris Habitat :

- rend compte aux locataires de l'actualité et des bilans de concertation avec des supports de communication ;

- facilite l'accès aux résidences, en remettant les moyens d'accès aux représentants des associations locales ;
- met à disposition des associations des locaux à titre gratuit, en temps ou espaces partagés avec d'autres associations, quand ils existent et sont disponibles sur les sites ;
- propose aux associations de locataires, dans la mesure des opportunités, du mobilier ou du matériel pour équiper les locaux mis à disposition ;
- peut mettre à la disposition des associations de locataires des espaces verts ou d'autres espaces pour pouvoir jardiner, dans le cadre de projets de cette nature ;
- soutient financièrement les projets locaux portés par les associations représentatives des locataires au niveau local.

Ce plan sera proposé au conseil d'administration pour une période de quatre ans, de 2023 à 2026. Nous pouvons répondre, à ce stade, à vos éventuelles questions, sachant qu'il a été travaillé collectivement.

Jean-Louis GUERRERO : Comme d'autres associations, la CLCV n'est pas très satisfaite du montant par appartement que vous nous accordez. Un total de 302 294 € est tout de même assez important. Bien entendu, nous faisons la différence entre l'absolu et le relatif. En revanche, ce qui nous a fait accepter ces montants est que les DT prennent la main sur les projets, et si j'ai bien compris, avec beaucoup plus de souplesse dans les budgets et la possibilité d'aller beaucoup plus loin que les 50 000 €. Par ailleurs, les associations qui disposent d'un local associatif ont vraiment besoin de l'équiper. Aussi, je voudrais avoir des précisions sur la forme que prendrait l'aide en mobilier de la part de Paris Habitat, notamment sur la possibilité de récupérer du mobilier du siège dans une sorte de hangar, qui avait été évoqué il y a longtemps.

Emmanuelle COPIN : S'agissant du premier point, nous établirons un mode opératoire, en grande partie selon le modèle actuel de dépôt de dossiers sur l'adresse alpha@parishabitat.fr. Vous procéderez donc de la manière que vous connaissiez jusqu'à présent. Nous dresserons des bilans au niveau central, par DT et par association, pour vous les restituer. Les DT continueront leurs actions mais engageront peut-être davantage de discussions avec vous. Le budget envisagé est identique à celui que vous avez utilisé ces dernières années, en le dépassant rarement, voire en le sous-utilisant régulièrement. Toutefois, si vous avez besoin, demain, de réaliser des projets plus ambitieux, nous verrons sur les programmations budgétaires des directions territoriales si nous pouvons aller plus loin.

De toute façon, nous établissons des budgets annuels, avec des vases communicants qui font que ce que nous réalisons chez vous, nous ne le faisons pas ailleurs et cela implique des travaux en moins. Il faut donc être raisonnable dans les demandes. Ce qui compte est que les projets soient intéressants pour l'ensemble des habitants de la résidence, et nous vous accompagnerons dans leur réalisation. Toutefois, je ne peux vous dire que le budget est ouvert. Nous partons sur la base de 50 000 €, et nous verrons si vous avez besoin d'un peu plus localement.

De plus, les budgets sont inégalement répartis sur les directions territoriales et nous examinerons ensemble dans le bilan trimestriel comment les dynamiques continueront à jouer.

Jean-Louis GUERRERO : Nous avons bien compris que les 50 000 € ne seront pas distribués dans les DT selon la répartition actuelle.

Emmanuelle COPIN : Aujourd'hui, ce montant est réparti dans les six directions territoriales. Si vous avez besoin d'aller plus loin, nous vous accompagnerons.

S'agissant du mobilier, nous ne disposons pas d'une plateforme de réemploi de matériaux, parce que nous n'arriverions pas à la faire vivre. En revanche, si nous avons à disposition du mobilier de bureau en magasin, vous avez tout à fait la possibilité d'en faire la demande, selon un mode opératoire que nous établirons aussi, pour que vous sachiez exactement auprès de qui la formuler et comment procéder. Cependant, il faut que vous soyez en mesure de le récupérer et le ramener sur vos sites.

Jean-Louis GUERRERO : Je comprends que les demandes seront à formuler auprès des DT.

Emmanuelle COPIN : Nous vous indiquerons comment procéder. Dès que nous aurons tous signé le document, nous vous enverrons très rapidement les modes opératoires prévus.

Annie SZUFA : Le circuit de dépôt des projets a-t-il été modifié depuis le début de l'année ?

Emmanuelle COPIN : Il est resté le même.

Annie SZUFA : En l'absence de réponse au bout de trois semaines, faut-il faire un rappel ? Si je comprends bien, la procédure passe par l'adresse alpha@parishabitat.fr, en principe.

Emmanuelle COPIN : En effet mais nous avons connu quelques difficultés liées à l'absence d'Annie TRONCHET. Certaines DT ont réussi à s'adapter, car disposant de personnels habitués à cette procédure, alors que d'autres l'étaient un peu moins. Nous allons rattraper ce petit retard.

Annie SZUFA : Je dois donc faire un rappel auprès de la direction territoriale.

Annie TRONCHET : En réalité, derrière cette adresse, il y a déjà les directions territoriales, tous les chefs d'agence et tous les chargés de développement local. Depuis quatre ans, nous prenons ensemble les décisions concernant les projets. Nous ajoutons même la Régie dans nos questionnements collectifs. Le fonctionnement est transparent pour vous, car la réponse vous arrive par cette adresse.

Annie SZUFA : Jusqu'à présent, cela fonctionnait.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Les embouteillages récents sont liés à un peu de désorganisation.

Annie TRONCHET : Il est vrai que des personnes nouvellement arrivées dans les DT doivent s'approprier l'outil, comprendre l'intérêt de travailler selon cette méthode. Nous œuvrons tous collectivement. S'il s'agit d'un petit projet, un chef d'agence peut répondre à la demande. S'il est plus compliqué, vous aurez peut-être un rendez-vous sur site, ou nécessitant notre régie.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous comprenons bien que des circonstances conjoncturelles expliquent un peu les retards qui ont été pris. Par ailleurs, la signature d'un nouveau plan de concertation locative sera l'occasion de communiquer sur le sujet et de rappeler à tout le monde le fonctionnement. Je pense que ce sera relancé, comme cela a fonctionné jusqu'à il y a peu de temps.

Agathe MOSCHETTI : S'agissant du conseil de concertation de plusieurs résidences, à une époque, nous nous retrouvions de temps en temps à plusieurs associations en direction territoriale. Il me semble qu'en réalité, ce niveau est supprimé. En effet, nous ne tenons plus de conseils de plusieurs résidences depuis des années.

Par ailleurs, la liste indicative des sujets de la concertation est très intéressante, car permettant d'aborder des points très concrets, notamment sur les gros entretiens et les gros travaux, les quittances, les charges locatives, les impayés de loyers, et les questions relatives à l'entretien, auxquelles les locataires sont attachés.

Je pose aussi le débat sur la forme. Vous établissez chaque année un budget prévisionnel des DT. Comment sera pris en compte l'intérêt de comprendre quels types de travaux sont nécessaires aux yeux de chaque association par rapport à son site, comment cela sera-t-il discuté, et surtout, aurons-nous connaissance des budgets prévisionnels prévus territorialement ?

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il faut retenir la forme qui convient le mieux. La discussion budgétaire est aujourd'hui plutôt globale à l'échelle du patrimoine et a lieu principalement et prioritairement en conseil d'administration, en ce qui concerne les budgets travaux. Mais l'on peut tout à fait imaginer des séances de déclinaison de ces présentations de programmation soit au sein du CCP, peut-être avec des thématiques particulières sur les actions envisagées sur les ascenseurs, les chaufferies, les réhabilitations, soit en DT, avec l'ensemble des associations. Je ne sais pas quelle est l'échelle qui vous convient le mieux. Le faire dans chaque DT permet de se concentrer sur une liste moins longue et d'échanger sans doute davantage. Cependant, cela multiplie les présences nécessaires, si vous n'êtes pas organisés à cette échelle. Il vous revient de nous l'indiquer.

Mawaheb MOUELHI : Nous sommes plutôt satisfaits de la négociation qui a eu lieu sur le PCL. Je rappelle que nous avons beaucoup de réserves sur le précédent. Nous revenons à présent à des éléments plus classiques, qui se pratiquent depuis toujours à Paris Habitat. Comme auparavant, ce plan circonscrit bien la concertation locative à la concertation locative. Cela ne signifie pas qu'il n'existe pas autre chose, mais en tout cas, ce n'est pas dans le PCL.

Nous avons aussi réussi à maintenir le niveau local de concertation. En effet, vous vous posez la question de faire prendre éventuellement une autre forme aux conseils de concertation de résidence. Nous avons été plutôt catégoriques sur le sujet. Nous devons les faire vivre, ce qui passe par un ordre du jour bien établi et partagé, par un procès-verbal reprenant les points sur lesquels les échanges ont eu lieu et ceux sur lesquels les parties sont d'accord. Agathe MOSCHETTI a évoqué la question des budgets travaux, et

vous avez indiqué, Mme BELARD DU PLANTYS, que vous n'aviez pas de sujet à échanger sur ces thématiques.

J'ai connu un temps où, dans le cadre des conseils de concertation locative, on transmettait à l'association le programme prévisionnel pluriannuel. Aujourd'hui, les équipes de Paris Habitat ont beaucoup de mal à nous adresser ces éléments, sachant qu'ils existent. Ils sont prévisionnels et permettent d'avoir un diagnostic partagé sur les besoins en travaux et d'expliquer qu'ils ne se réalisent pas d'un seul coup mais se programment dans la durée. Il serait donc opportun de revenir à la pratique antérieure en la matière. En outre, il faut signaler que nous ne recevons pas les comptes rendus.

Cécile BELARD DU PLANTYS : La question de savoir qui rédige les comptes rendus est à traiter. Il faut désigner un secrétaire de séance en début de réunion.

Mawaheb MOUELHI : Paris Habitat assure le secrétariat. Il ne s'agit pas de comptes rendus mot à mot.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Je pense qu'il s'agit de relevés de conclusions.

Mawaheb MOUELHI : En effet, et comme je l'ai souligné, il convient de consigner les points sur lesquels les échanges ont eu lieu, ceux sur lesquels les parties sont d'accord, et ceux sur lesquels les engagements sont pris. Ces derniers sont à la main ou non du chef d'agence. Mais lorsqu'il indique qu'il voit avec ses équipes qui s'en charge, il en fait un retour auprès de l'association. En tout cas, c'est apprécié au niveau local et doit perdurer. Il faut surtout que les engagements soient tenus ou que des explications soient données sur les raisons pour lesquelles la structure concernée n'est pas en mesure de les tenir au moment voulu, pour voir ensuite comment les reprogrammer.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Tenir ses engagements est un bon principe. Par ailleurs, je crains de m'être mal fait comprendre. Je n'ai pas dit que nous n'avions rien à échanger sur les travaux et les programmes prévisionnels, bien au contraire. J'ai simplement évoqué l'échelle à laquelle cet échange était le plus pertinent. Des telles discussions ont toujours eu lieu. Une petite interruption est peut-être intervenue à un moment donné, mais sur le principe, cela fait partie des sujets privilégiés de la concertation locative. Il reste qu'il est nécessaire de trouver le meilleur endroit et la meilleure échelle pour en parler.

Mawaheb MOUELHI : Elle est au niveau du groupe.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Certes, mais dans certains cas, ce ne sera peut-être pas la bonne échelle. Je pose simplement la question de savoir si pour vous qui êtes autour de la table, une échelle entre le CCP et le conseil de résidence, qui n'a pas nécessairement besoin d'être formalisée en tant que conseil de concertation, pourrait permettre de donner de la visibilité sur le programme des travaux.

Par ailleurs, s'agissant des comptes rendus, un relevé de conclusions peut être rédigé en direct, ce qui permet de ne pas perdre de temps pour la diffusion.

Annie SZUFA : D'expérience, je peux vous dire que le compte rendu est toujours établi par l'association, qui l'envoie à l'agence. En l'absence de réaction, il est considéré comme approuvé.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Cela peut être un principe, s'il en est ainsi convenu. En tout cas, avec les moyens modernes, il n'est pas compliqué de disposer d'un ordinateur ou d'une tablette au moment de finir la réunion et de s'entendre sur ce qui en fait le cadre de conclusion.

Martial HERBLOT : Je pense que cela fonctionne plutôt bien, et j'oublie un ou deux cas bien identifiés, où cela fonctionne moins bien.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous corrigerons.

Christian BALLERINI : Des réunions de concertation sur plusieurs résidences pourraient être éventuellement utiles, lorsqu'un prestataire unique est chargé de l'entretien, du nettoyage, des ascenseurs ou des dépannages et que nous constatons des dysfonctionnements. De telles réunions se tenaient régulièrement à une époque, dans certaines DT, pour faire le point sur ces sujets. En effet, nous recevons de nombreuses réclamations relatives à l'entretien et au nettoyage, contrairement à ce qu'indiquent les résultats de l'enquête de satisfaction.

S'agissant des budgets prévisionnels des travaux par groupe, je crains fort que cela ne tourne à la foire d'empoigne, s'il est noté que 50 000 € sont alloués à un groupe CNL et 200 000 € à un groupe de l'AFOC.

Agathe MOSCHETTI : Cela n'a rien à voir.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Ce n'est pas notre critère de sélection des projets à conduire.

Christian BALLERINI : Je m'en doute bien.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Des critères objectifs permettent d'expliquer le choix de tel projet plutôt que tel autre.

Christian BALLERINI : Je comprends bien. Je connais bien les groupes de la CNL, mais moins bien ceux d'autres associations.

Mawaheb MOUELHI : Chaque groupe dispose de son budget prévisionnel pluriannuel.

Christian BALLERINI : Cela relève donc de la concertation au niveau local.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous devons être en capacité de communiquer notre plan stratégique du patrimoine, qui définit les travaux de réhabilitation, et notre programmation GERC triennale à des échelles qui ne sont pas nécessairement celles de la résidence. De toute façon, de nombreux éléments figurent dans nos communications à destination de l'ensemble des locataires. Le magazine des locataires doit aussi permettre de donner de la visibilité sur les travaux réalisés dans l'année. Ai-je bien compris que la question qui se pose n'est pas de savoir si nous sommes en capacité d'envoyer, chaque début d'année, le budget prévisionnel du groupe ?

Mawaheb MOUELHI : Je ne comprends pas la difficulté, dans le cadre d'un conseil de concertation locative, de transmettre les informations, par exemple sur la proposition d'une association de changer des fenêtres. Cela n'est pas inscrit dans le PSP mais est pris en compte dans la programmation pluriannuelle.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Le principe d'une communication annuelle systématique à chaque groupe sur les travaux prévus dans l'année n'est pas réalisable.

Mawaheb MOUELHI : Telle n'est pas ma demande. J'ai connu un temps où nous disposions, en conseil de concertation locative, de la programmation pluriannuelle afin de partager les besoins et expliquer que les réponses ne seraient peut-être pas apportées dans l'année, ni la suivante. Mais nous avons au moins de la visibilité sur ces éléments.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous sommes d'accord que ce doit être à l'échelle du CCP.

Agathe MOSCHETTI : Ce doit être présenté à l'échelle des résidences.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il n'y a pas de conseil de concertation au niveau de toutes les résidences.

Mawaheb MOUELHI : Certes, mais je vous parle des résidences où les associations n'obtiennent pas cette information, même si elles le demandent.

Emmanuelle COPIN : Les documents de référence sont le PSP et la programmation pluriannuelle.

Mawaheb MOUELHI : Tout n'est pas inscrit dans le PSP.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Toutes ces informations, qui figurent soit dans le PSP, soit dans la programmation triennale GERC, sont également données en détail au conseil d'administration, avec la liste de tous les travaux.

Christian BALLERINI : Pour l'instant, nous disposons de la programmation sur le Plan Climat et les grosses réhabilitations, mais pas sur les GRGE.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Normalement, la programmation triennale GERC fait partie des annexes budgétaires. Je vérifierai ce point, car vous m'étonnez.

Emmanuelle COPIN : Les GERC sont programmés sur trois ans. Nous tiendrons un comité sur ce sujet au mois de juin. Les éléments que vous évoquez relèvent du compte 615-28, où la programmation n'est pas tout à fait figée. Elle est un peu suspendue en fonction de l'actualité des sites. Globalement, nous avons un programme pluriannuel pour le renouvellement de toutes les composantes, avec de petites évolutions. Mais chaque résidence n'est pas nécessairement concernée par quelque chose.

Mawaheb MOUELHI : J'en conviens.

Emmanuelle COPIN : Notre capacité à intégrer des sollicitations de nos locataires à travers les dispositifs de concertation doit être en anticipation de l'année suivante. De toute façon, les chefs d'agence travaillent déjà ainsi, en faisant remonter les besoins exprimés par les associations de locataires. Et il est normal que nous les partagions, dans un deuxième temps, avec les résidences concernées par les travaux. Nous devrions y arriver, mais la frustration ressentie par certaines associations locales est occasionnée par le fait que les besoins de changer les fenêtres ou les menuiseries, par exemple, ne sont pas intégrés dans le PSP ou les GERC. Et nous ne sommes pas en mesure d'indiquer à quel moment nous interviendrons sur le bâti. Le décalage entre la remontée des besoins et les programmations de travaux est frustrant

pour les habitants. Cela met nos collaborateurs en difficulté pour donner des réponses précises sur ces éléments.

Christian BALLERINI : Fournir la liste permettrait déjà de réduire ces frustrations.

Cécile BELARD DU PLANTYS : À mon avis, elle figure dans le budget. Nous vérifierons ce point et vous répondrons. J'ai l'impression que nous ne nous comprenons pas, car nous n'avons pas la même vision des informations qui sont à disposition. Aussi, il faut vraiment que nous clarifiions cette question.

Je suppose que le plan de concertation locative emporte l'adhésion générale et que nous serons en capacité de le signer à l'issue du conseil d'administration de jeudi. Par ailleurs, nous voudrions savoir qui seront les signataires pour chaque organisation et nous assurer de leur disponibilité à la sortie du conseil, auquel cas nous vous proposerions de signer à ce moment-là. Si ce n'est pas le cas, il est préférable de fixer une date précise, car il serait bon d'avoir tous les signataires autour de la table.

Jean-Louis GUERRERO : Le cas échéant, à qui devons-nous nous adresser pour connaître cette deuxième date ?

Cécile BELARD DU PLANTYS : Vous pouvez contacter Mme TRONCHET.

V. QUESTIONS DIVERSES

V. 1 RENOUVELLEMENT DU MARCHÉ DE GAZ

Cyrille FABRE : Le document que nous vous avons transmis présente la façon dont sera effectué l'achat de gaz, la CAO étant prévue mercredi. Je rappelle que jusqu'au 30 juin 2022, le gaz était acheté par Paris Habitat à un prix fixe de 17 € HT par MWh. Depuis un peu moins d'un an, la tarification et le modèle de prix ont été modifiés, avec un prix fixe à 60 % à 82 € HT par MWh, les 40 % restants étant indexés au marché.

Vous constaterez un prix de marché fortement à la hausse en juillet 2022, à un peu plus de 102 € HT, qui est monté à 116 € HT en août. Les variations ont eu lieu chaque mois, le prix restant supérieur à 70 € jusqu'à fin 2022. Depuis 2023, une baisse se fait ressentir, avec 71 € en janvier, 68 € en février, 65 € en mars, 64 € en avril et 60 € en mai. Ce contrat est valable jusqu'à la fin de l'année 2023.

Je dirai également un mot sur le bouclier tarifaire, sachant que les calendriers sont décalés. Lors de nos échanges sur les cogénérations, j'ai indiqué que des montants des boucliers tarifaires avaient été perçus. Le mode de calcul d'octobre 2021 à fin juin 2022 a été le même. Peu de groupes ont été concernés puisque jusqu'à fin juin 2022, le prix d'achat du gaz était très bas.

En revanche, de juillet à décembre 2022, une éligibilité a été réalisée avec un plafond d'achat à 64 €/MWh. J'utilise cette notion simplement pour donner une sorte de seuil, qui correspond au tarif réglementé gaz, à partir duquel nous serions éligibles au bouclier tarifaire. Sur le second semestre 2022, Paris Habitat le sera chaque mois. Les dossiers ont été élaborés avant le 31 décembre 2022, comme le décret l'imposait, et nous attendons actuellement la restitution des aides, qui devrait intervenir à partir de juillet 2023.

Enfin, à la date de janvier 2023, les prix mensuels du marché sont quasiment inférieurs au seuil d'éligibilité du bouclier tarifaire. Ainsi, il y a de fortes chances que nous ne percevions pas de bouclier tarifaire sur le premier semestre 2023, ou alors uniquement des sommes relativement restreintes. De toute façon, nous déposerons tout de même un dossier. L'État donnerait une fin de non-recevoir, si jamais nous étions en dessous des seuils. Je rappelle à cet égard que le bouclier tarifaire gaz s'arrête au 30 juin 2023.

Agathe MOSCHETTI : Il me semble avoir vu un avis sur une prolongation du bouclier tarifaire jusqu'à fin 2023.

Cyrille FABRE : Cela concerne l'électricité, mais pas le gaz.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il a été constaté que depuis quelques mois, le prix du gaz était en train de baisser et la décision a été prise d'arrêter le bouclier en ce qui le concerne. En revanche, il est prolongé sur l'électricité, pour laquelle ces tendances ne sont pas observées. Cela étant, même inférieur au seuil

du bouclier tarifaire, le prix du gaz reste à des niveaux bien plus élevés que ceux que nous avons connus avant la crise. Pour les locataires, la situation demeure compliquée.

Cyrille FABRE : Je précise les conditions dans lesquelles le renouvellement du marché gaz devrait intervenir. La période des cinq ou six derniers mois est assez favorable en termes de prix, dans le sens où l'on observe une baisse, même s'ils restent très éloignés des tarifs que nous avons pu connaître à une époque. En revanche, nous demeurons confrontés à une frilosité des fournisseurs à s'engager sur un prix fixe à 100 %, en raison :

- des marchés relativement incertains ;
- du volume de gaz acheté par Paris Habitat, qui oblige les fournisseurs à l'engager sur le marché. Si celui-ci devait évoluer, ils pourraient se trouver en difficulté.

Nous avons tout de même récupéré une bonne visibilité des cours et avons la capacité de savoir, à date, comment ceux de 2024 et 2025 sont cotés.

Notre stratégie vise à faire évoluer la partie fixe, précédemment à 60 %, à 70 % (valeur juin 2023) et à maintenir à 30 % un prix indexé mensuel. Nous avons prévu une variante, que nous déciderons de lever mardi, en fonction des réponses que fourniront les candidats. Nous songeons à demander une option à 100 % à prix fixe valeur juin 2023. Nous considérerons les prix de cotation pour les exercices 2024 et 2025, et nous envisagerons peut-être de toper à ce moment-là, pour avoir une visibilité sur les deux prochaines années, l'objectif étant de conclure un marché d'une durée de deux ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

Je vous transmettrai un élément complémentaire sur les cotations de ces derniers jours, pour que vous ayez une idée des prix sur lesquels nous risquons de nous engager. Le 9 juin, le prix de la molécule de gaz pour l'année 2024 est de l'ordre de 42 €, et pour 2025, de 45 €. En juillet dernier, la cotation 2024 était montée quasiment à 52 €, et 2025 à 45 €. Vendredi dernier, elle était à 53 € pour 2024 et 46 € pour 2025, et ce matin, elle était à 49,80 € sur 2024 et 43,58 € sur 2025.

Je souligne que si mercredi, à l'ouverture des offres, le prix de la molécule de gaz est à peu près équivalent à la cotation de ce jour, à titre personnel, je proposerai que ces tarifs soient entérinés et considérés comme fixes, avec un peu moins de 50 € par MWh pour l'exercice 2024 et un peu plus de 43 € par MWh pour l'exercice 2025.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Ces montants représenteraient-ils les 70 % de la part fixe ?

Cyrille FABRE : Si nous obtenons ce tarif, nous prendrions l'option à 100 % fixe.

Agathe MOSCHETTI : Il n'y aurait plus de prix indexé.

Cyrille FABRE : Tout à fait. Ce serait le tarif fixe à 49,80 € pour 2024 et 43,58 € pour 2025.

Mawaheb MOUELHI : La variante est-elle obligatoire ?

Cyrille FABRE : Non, et les fournisseurs peuvent refuser de la chiffrer.

Mawaheb MOUELHI : Si votre variante n'est pas obligatoire, alors que vous lancez un marché avec un prix mixte, comment signer une option à 100 % ?

Cyrille FABRE : Les fournisseurs réaliseront une cotation des 70 %-30 %, et nous demandons une cotation parallèle, avec cette deuxième possibilité. L'acte d'engagement prévoit que Paris Habitat se réserve le droit d'étudier chacune de ces alternatives, en fonction des cours du marché.

Mawaheb MOUELHI : La variante est donc obligatoire.

Cyrille FABRE : En effet, excusez-moi, ils doivent la chiffrer.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous ne sommes pas fermés à cette variante. Se pose ensuite la question de la négociation. Si nous devons maintenir l'option 70 %-30 %, les 70 % seraient-ils sur ces cours ?

Cyrille FABRE : En effet.

Sylvie KARAM : Je voudrais savoir comment chiffrer une variante.

Cyrille FABRE : Dans le cas d'espèce, la variante porte sur la composition du prix. Les fournisseurs nous remettront des bordereaux, avec un prix pour les 70 % fixes. En revanche, ils ne pourront pas fournir celui des 30 % puisqu'il évolue chaque mois. La variante indiquera certainement le prix du marché, que nous rapatrierons sur 100 % de nos besoins. C'est ainsi que nous arriverons à décider.

Christian BALLERINI : Je m'interroge sur l'articulation entre les coûts d'approvisionnement du gaz et les prix du marché. Le site de la CRE indique des tarifs de référence à 42,77 € au mois de juin et 30,65 € au mois de juillet. Je voudrais comprendre l'articulation entre ces prix et ce que nous paierons.

Cyrille FABRE : Les chiffres que je vous ai indiqués correspondent uniquement au prix de la molécule. Toutes les taxes s'y rajouteront.

Christian BALLERINI : Cela double quasiment le prix.

Cyrille FABRE : Je rappelle que la molécule de gaz ne représente que 50 % environ de la facture, 21 % correspondant aux taxes et 29 % à l'acheminement. Les craintes que nous pourrions avoir, comme tout un chacun, dans les prochains mois ou années, concernent justement l'acheminement, où de gros pourcentages sont en attente, le bouclier tarifaire devant, à un moment ou à un autre, être récupéré.

Christian BALLERINI : Si le coût de l'acheminement est fixé à 42 € le MWh en juin, nous arrivons à un prix total de 84 €.

Cyrille FABRE : En effet.

Christian BALLERINI : Mais le marché serait-il à 50 € ?

Cyrille FABRE : En effet, il serait à 50 € le MWh sur le chiffreage 2024. Dans les variations de juillet à mai que je vous ai communiquées, je compare toujours le coût de la molécule de gaz. Vos factures feront apparaître cette somme, avec la quantité consommée mensuellement, ainsi que toutes les taxes, notamment d'acheminement.

Agathe MOSCHETTI : J'ai reçu les factures déjà payées en 2022 aujourd'hui. Elles servent à faire cette étude dont vous parlez. Je relève sur une facture de gaz de 2021 qu'à l'époque, le combustible était à 14,25 € HT et nous le paierions prochainement 49,89 €, par exemple. À ce montant s'ajoutent l'EAO, le TQD et les CEE. Tout ceci va coûter 50 % de plus aux locataires.

Je voudrais savoir si vous signez des contrats avec un ou plusieurs fournisseurs, lorsque vous prenez un engagement d'achat de gaz ou d'électricité. Par ailleurs, des clauses de revoyure sont-elles prévues dans les contrats, éventuellement pour éviter de revivre ce qui s'est produit avec l'augmentation de 200 % du coût de l'électricité en 2022 ?

En outre, comment sera réparti le montant de 2,45 M€ d'aide que vous avez annoncé ? Il me semble que vous n'avez évoqué que le gaz, mais avez-vous une vision globale incluant la partie électricité ?

Cyrille FABRE : Nous avons fait le choix d'un seul fournisseur. En avoir deux impliquerait deux prix différents. L'allotissement géographique déterminerait alors le montant de la facture pour les locataires. Nous n'avons pas nécessairement envie de prendre cette voie, que nous avons choisie à un moment où les prix étaient de l'ordre de 14 à 17 € le MWh. Aujourd'hui, ils atteignent quasiment 50 €/MWh. Rien ne me dit qu'un fournisseur proposera 50 € et que l'autre offre sera à 55 € ou 60 €. Je risque d'être dans l'obligation de me retrouver avec un seul lot attribué. Je ne trouve pas cette situation complètement pérenne, d'un point de vue équité et homogénéité des tarifs appliqués.

Concernant la clause de revoyure, qu'il s'agisse de l'électricité ou du gaz, nous prenons uniquement des engagements de consommation. Sur la base de la consommation annuelle sur les trois dernières années par point de comptage, nous déterminons une cible, qui fait l'engagement de volume que nous achetons, avec une variation de + ou - 5 %. Cette sorte de tunnel de consommation permet de rester conformes à la cible fixée, à + 5 % ou à - 5 %, dans lesquels se retrouvent les éventuelles variations climatiques.

Le montant de 2,45 M€, auquel je faisais allusion, représente le bouclier tarifaire sur le gaz, uniquement sur la fin 2021, au moment où peu de sites sont éligibles. Nous avons déposé un dossier pour le gaz pour le second semestre et sommes en attente des versements. Ceux-ci seront répercutés dans les charges des locataires, groupe par groupe, les répartitions des avoirs étant transmis par les fournisseurs.

Concernant l'électricité, nous sommes en train de déposer le dossier pour le bouclier tarifaire correspondant au premier semestre. En effet, nous avons changé de contrat au 1^{er} janvier et le décret prévoit des phases en semestres. À la fin de l'exploitation du premier, nous devons déposer nos demandes auprès des deux fournisseurs d'électricité.

Agathe MOSCHETTI : Cela m'amène à dire que vous ne répondez pas aux attentes des locataires. Vous avez indiqué sur nombre de documents que Paris Habitat est prêt à les aider à monter des dossiers de demande d'aide. Vous avez peut-être lu l'article de *L'humanité*, où un conseiller de Paris a annoncé que, face à l'inflation, « nous avons obtenu une aide municipale importante de plus de 5 M€ pour le règlement des factures énergétiques ».

Cécile BELARD DU PLANTYS : S'agit-il d'un abondement du fonds d'aide énergie à disposition des ménages, ou d'une aide qu'aurait reçue la ville de Paris pour faire face aux factures d'énergie de ses propres équipements ?

Agathe MOSCHETTI : Il est mentionné dans l'article « 5 M€, pour le règlement des factures énergétiques, conditionnés aux revenus ». Êtes-vous au courant de cette aide, et Paris Habitat en bénéficiera-t-il via les DT ou autres ?

Cécile BELARD DU PLANTYS : Je comprends que la ville a dégagé un budget pour aider les ménages.

Emmanuelle COPIN : Il s'agit du fonds d'aide énergie du FSL, que tous les locataires peuvent solliciter en préventif, sans être obligés d'être en impayés. Nos équipes sont au courant de la procédure pour activer ce dispositif. Les conseillères sociales, voire les CGL, le proposent aux locataires concernés. Nous communiquerons aussi plus largement sur le sujet.

Agathe MOSCHETTI : Avez-vous une réponse aux attentes de certains locataires, qui payent l'électricité 150 € par mois ?

Cyrille FABRE : Les acomptes d'électricité, qui concernent les parties communes, donc la majorité des locataires, ont été revus à la baisse une fois l'estimation du bouclier tarifaire réalisée. La difficulté par rapport à cette forte augmentation de la facture concerne les 1 500 logements en chauffage collectif électrique, pour lesquels des solutions seront à trouver groupe par groupe. Nous rencontrerons les associations de locataires en temps voulu.

Agathe MOSCHETTI : Je précise que ces logements sont au nombre de 1 800.

Cyrille FABRE : Des rendez-vous auront lieu avec les associations de locataires de la dizaine de groupes concernés, en fonction des réelles dépenses constatées.

Agathe MOSCHETTI : En quoi consisterait concrètement votre proposition à ce sujet ?

Cyrille FABRE : Nous proposerions des lissages de l'acompte des charges. Cependant, cet exercice pourra se faire seulement en période de régularisation 2023. Nous sommes en train de procéder aux régularisations des dépenses de 2022, que nous terminerons lorsque nous aurons reçu la réponse sur le bouclier concernant le gaz. Nous serons ensuite en mesure de commencer à traiter celles de 2023, avec une échéance à 12 mois.

Emmanuelle COPIN : Nous avons ajusté les budgets prévisionnels.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Nous avons appliqué le bouclier avant même la confirmation et la réception des éléments financiers correspondants. Il convient de distinguer deux sujets, en premier lieu celui du bouclier tarifaire du moment, que nous avons plutôt anticipé de façon à l'appliquer dès les acomptes de charges. L'autre sujet concerne les fonds d'aide, dédiés à l'accompagnement des ménages rencontrant des difficultés à faire face à la facture. Ils sont portés par Paris, en sa qualité de département plus qu'en sa qualité de ville, et peuvent être sollicités par les ménages directement, avec l'accompagnement d'un travailleur social ou le nôtre, si c'est utile ou nécessaire.

Agathe MOSCHETTI : Les ménages paient des acomptes en baisse en 2023. En échangeant avec son agence, un locataire du 13^e arrondissement a été informé d'une augmentation de 56 % au lieu de 124 %, et pour ce qui concerne l'ascenseur, de 141 % au lieu de 339 %. Le bouclier n'a donc pas agi comme il se devait et une aide sociale de 600 euros sera nécessaire pour ce locataire.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Le bouclier tarifaire n'a jamais réduit l'augmentation à zéro, mais fixe un maximum.

Mawaheb MOUELHI : Les montants sont multipliés par 3 au lieu de 5.

Agathe MOSCHETTI : Je l'ai bien compris. Je voudrais vous rappeler que vous avez reçu des dossiers de personnes demandant quelle aide vous avez pu apporter pour alléger le paiement de ces quittances mensuelles.

Martial HERBLOT : Lorsque les locataires sont en difficulté à titre personnel, ils sont reçus par notre gestionnaire locatif, ou plus probablement par les conseillères sociales, pour apprécier si des aides doivent être mises en place et les accompagner pour constituer des dossiers FSL, rechercher éventuellement d'autres aides individuelles, notamment de l'EPS.

Agathe MOSCHETTI : Avez-vous l'impression que cela fonctionne et que les locataires ont vraiment reçu des aides ?

Martial HERBLOT : Tout à fait. Je ne connais pas précisément le dossier que vous mentionnez, mais je peux vérifier ce point.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Si vous avez connaissance de locataires qui nous ont sollicités et n'ont pas obtenu l'accompagnement qu'ils attendaient, ou si certains éléments continuent de poser question, n'hésitez surtout pas à nous faire remonter l'information pour que nous puissions vérifier s'il y a des trous dans la raquette. Mais, sincèrement, non seulement nous avons largement communiqué auprès des locataires pour leur faire savoir que nous sommes à disposition, mais nous sommes aussi allés au-devant d'eux. Nous n'avons pas connaissance de situations qui n'auraient pas été prises en compte.

Mawaheb MOUELHI : M. FABRE, nous avons largement échangé sur le sujet et j'ai déjà eu l'occasion de vous dire que je regrette que nous traitions ce point à 48 heures de l'attribution du marché. Jusqu'à maintenant, nous nous rencontrons en groupe de travail pour échanger sur les marchés et la stratégie d'achat, au sens large. Je n'affirme pas que ce qui a été fait n'est pas satisfaisant mais simplement, que nous avons l'habitude d'échanger sur la durée des contrats, la composition des prix, etc. Il serait opportun de revenir à nos pratiques, s'agissant en l'occurrence du marché d'électricité à venir. Discuter de ce que vous souhaitez mettre en place serait une meilleure méthode.

Par ailleurs, vous pensez que c'est le meilleur moment pour acheter et qu'après la période estivale, l'on ne peut que connaître une augmentation. À l'inverse, vos collègues bailleurs attendent septembre-octobre. Mais ils sont peut-être en train de se raviser.

Cyrille FABRE : Certains bailleurs ne peuvent pas acheter, ne disposant pas de l'outil pour le faire en ce moment. En ce qui concerne l'électricité, nous envisageons un achat tout début septembre. À partir du moment où nous y verrons plus clair, je propose l'envoi d'un support d'information tel que celui que je vous ai transmis. Nous pourrions avoir des échanges et je répondrai à vos questions.

Nous voudrions organiser une CAO au plus tôt, autour du 5 septembre, pour ne pas revivre ce que nous avons vécu l'an dernier, où nous avons finalement acheté l'électricité au dernier moment.

Mawaheb MOUELHI : À quelle date envisagez-vous de lancer le marché ?

Cyrille FABRE : Nous le lancerons à la fin du mois de juillet.

V.2 L'AGENCE NUMERIQUE

Annie SZUFA : Il nous a été signalé que des locataires ayant adhéré au système de l'agence numérique ne recevaient pas leur avis de régularisation de charges annuel. On peut concevoir qu'il s'agit d'un problème informatique, qui sera résolu dans le temps. Cependant, ils ne reçoivent pas l'exemplaire papier non plus.

Emmanuelle COPIN : Je vais me renseigner.

Mawaheb MOUELHI : Nous avons déjà évoqué ce problème à propos du budget prévisionnel. Je confirme que nous ne recevons pas l'avis de régularisation.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Ce doit être un problème de paramétrage.

Annie SZUFA : Certaines des personnes ayant souscrit à l'agence numérique reviennent en arrière, et cela donne une mauvaise publicité sur le sujet.

Agathe MOSCHETTI : Je voudrais vous interpeller, Mme BELARD DU PLANTYS, parce que vous vous félicitez, dans un article, du tarif social de l'énergie et posez le débat à ce sujet. Pourriez-vous nous en dire un peu plus à ce sujet ?

Cécile BELARD DU PLANTYS : Face au constat d'une incohérence entre le tarif du logement social et celui de l'énergie, qui permet d'y vivre, nous avons proposé de créer un tarif social de l'énergie. Globalement, le logement social implique un loyer plafonné, qui pourrait l'être davantage, une hausse encadrée des loyers à travers l'IRL, un dispositif de solvabilisation, à savoir l'APL, qu'on peut critiquer mais qui couvre une bonne partie du loyer pour ceux qui en ont besoin. Il s'agit d'un système d'opérateurs dont la gestion est globalement publique et désintéressée, et non d'acteurs de marché qui distribuent des dividendes à des actionnaires cotés au CAC 40.

De fait, depuis l'ouverture à la concurrence de l'énergie, cette dernière suit une logique tout à fait différente, avec des variations. Les locataires du parc social sont à peu près protégés des effets des

mouvements du marché de l'immobilier par le statut de leur logement. Cependant, ils ne le sont plus du tout pour l'énergie. Des locataires, qui ont connu une augmentation de loyer très contenue, ont en revanche vécu une explosion des charges, qui dépassent parfois le loyer résiduel.

L'idée était donc de mettre fin à cette incohérence et de considérer que dès lors que le statut du logement, donc le tarif, est social, celui de l'énergie doit aussi l'être. Nous développons cet argumentaire, avec lequel nous essayons de convaincre un certain nombre d'acteurs. Nous avons demandé un rendez-vous avec le ministre du logement, et je l'avais évoqué ici. Nous avons obtenu une pré-rencontre avec un conseiller, qui a trouvé que l'idée n'était pas mauvaise mais que ce ne serait pas simple avec la réglementation européenne. J'ai des arguments à ce sujet, mais comme vous le savez, il n'y a pas pire sourd que celui qui ne veut pas entendre. Cependant, d'autres, notamment en Espagne et au Portugal, ont trouvé des voies pour échapper à la réglementation européenne.

Un autre argument consiste à poser la question de savoir ce qu'il arrivera aux locataires du parc privé, si l'on introduit un tel système pour ceux du parc social.

Christian BALLERINI : Ils vont tous demander un logement social.

Cécile BELARD DU PLANTYS : En effet. Ils occupent un logement du parc privé et ils ne bénéficient pas des tarifs du parc social, même s'ils peuvent recourir à l'APL. Mais ce n'est pas parce qu'on ne peut rendre tout le monde heureux qu'on est obligé de maintenir malheureux ceux qui ont une force de lobbying ou des argumentaires supérieurs. Je dois dire que pour l'instant, cela ne progresse pas beaucoup. En tout cas, nous sommes plusieurs à adhérer à l'idée, et plus nous la défendons, plus nous la serinerons, plus nous aurons de chance d'être entendus, sachant que nous avons une petite fenêtre de tir au congrès HLM, dont le thème principal porte sur l'énergie. Mais si l'on considère les conclusions du CNR, on peut se dire que l'on peut toujours proposer des idées, encore faut-il qu'elles soient retenues.

Agathe MOSCHETTI : Il est également possible d'agir comme les syndicats, en utilisant le rapport de force.

Cécile BELARD DU PLANTYS : En effet, mais voyez où cela mène.

Agathe MOSCHETTI : Cela signifie qu'on peut se battre.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Certes, et on peut toujours continuer à lutter, mais on prend quand même deux ans de plus pour la retraite. J'aime bien me battre, car cela entretient la forme. Toutefois, en termes de résultats, il faut être capable de résilience.

Agathe MOSCHETTI : Mais qui ne fait rien, n'obtiendra jamais rien.

Christian BALLERINI : La CNL soutient cette initiative, puisqu'elle réclame le retour au tarif réglementé.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Vous aurez constaté que je n'ai pas parlé de retour au tarif réglementé, car ce n'est pas possible au regard de la réglementation européenne. En revanche, le logement social implique une exception justifiée par son statut. C'est parfois une question de vocabulaire.

Agathe MOSCHETTI : Je vous recommande de lire dans le « *CSE de GRDF* » une pétition des salariés et des syndicats, où ils posent, de manière claire et nette, le problème du tarif réglementé du retour à la production. Ce n'est pas du tout le tarif réglementé à 104 € le MWh. Je peux vous envoyer le lien, si vous le souhaitez.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Avec plaisir.

Eveline CHARLES : Votre intervention m'amène à songer à tous les dossiers que je reçois à la CLCV Paris, s'agissant en particulier de personnes dont les provisions de charges représentent 50 % de ce qu'ils payaient auparavant. À ce sujet, j'ai noté des disparités d'une agence à l'autre. Comment se fait-il qu'une personne qui payait auparavant, avec l'APL, le loyer, les charges, etc., 500 €, se retrouve avec une quittance de 700 €, avec cette explosion de charges, alors que pour des locataires d'autres résidences de Paris Habitat, avec les mêmes fournisseurs, le pourcentage par rapport aux précédentes provisions est moindre ? J'ai obtenu satisfaction pour le cas auquel je fais référence, avec une baisse de 200 € à 100 €, mais sans que je comprenne davantage.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Il faudrait que nous en discutions avec des exemples précis. Les inégalités peuvent être liées à bien des éléments. Les loyers ne sont pas au même niveau, selon la période à laquelle les logements ont été construits. Il en va de même en ce qui concerne le mode de production de chaleur.

Eveline CHARLES : Je comprends bien, mais je parlais de situations équivalentes.

Cécile BELARD DU PLANTYS : S'agit-il de logements en chauffage collectif gaz dans différents arrondissements ?

Eveline CHARLES : Le chauffage est au gaz dans l'un et électrique dans un autre. Nous n'arrivons pas à expliquer ces hausses, qui ne sont pas du tout cohérentes, et nous envoyons des courriers à ce sujet aux agences.

Cécile BELARD DU PLANTYS : S'il s'agit de l'électricité des parties communes, la hausse peut être totalement différente selon la configuration de ces dernières d'une résidence à l'autre. Il faut vraiment étudier des exemples précis.

Eveline CHARLES : C'est parfois difficile à comprendre. Des choses étranges se passent d'une tour jumelle à une autre.

Cécile BELARD DU PLANTYS : Vous avez raison. Nous sommes à votre disposition pour examiner précisément ces exemples.

Merci à tous et bonne fin de journée.

La séance est levée à 19 h 25.