
Compte-rendu de la réunion du 27 octobre 2023 à l'OPH avec la RIVP

Présents

OPH	J-B Paturet	
	S. Sait Amer	
RIVP	Tassadit Cadiou	Directrice de la gérance
	Simon Molesin	Directeur du patrimoine
	Valérie Leperlier	Directrice territoriale
	Nancy Cumet	Chef de projets patrimoine
CNL	Marc Ruer	
	Lionel D.	
	Françoise P.	
	Gilles H.	

Objet

Rencontre CNL / OPH / RIVP en préparation de la cession

Cession de l'OPH à la RIVP

333 logements et 10 ateliers d'artiste vont être vendus à la RIVP. La cession devrait être finalisée fin 2024.

Les lots concernés : 1 à 4 Braque, 1 à 4 Courbet, 2 à 6 Guesde, Long Sentier, auquel s'ajoutent les 3 parkings souterrains : 23 et 26 Long Sentier, 5 Guesde.

La mission de concertation a été confiée à Res Publica.

Une réunion RIVP/OPH avec l'ensemble des locataires concernés aura lieu le 9 novembre.

Enjeux de la cession

Mme Cadiou précise que la RIVP n'a pas d'intérêts financiers dans la cession des 343 lots de l'OPH (dont 333 logements).

La RIVP répond à une mission d'intérêt public et à un souhait de se développer en dehors de Paris.

Patrimoine de la RIVP

La RIVP gère actuellement 980 logements à Aubervilliers : les Fusains, Square des Roses, Myosotis, et bientôt un immeuble rue de Presles. Le nombre de logements passera à 1600.

Evolution des loyers

Il n'y aura pas d'augmentation de loyer à la date d'acquisition, le 1/01/2025.

Après la rénovation, la RIVP prendra en compte les économies de charges, notamment grâce à la meilleure isolation des logements. Une "troisième ligne" sur la quittance de loyer prendra toutefois en compte les coûts de rénovation. Le bilan sera donc positif pour les locataires.

Une vérification a lieu après 3 ans de fonctionnement pour vérifier la réalité des économies de charges.

Marc Ruer précise que la CNL refuse cette troisième ligne, car ce n'est pas au locataire de payer les coûts de rénovation.

Attribution des logements

Les occupants actuels sont maintenus dans leurs logements.

C'est la commission de la RIVP qui gèrera l'attribution des logements. L'ensemble du parc concerné étant conventionné et en QPV, les demandes sont présentées par la Ville, le Département, la Préfecture et Action-Logement.

Il n'y aura pas de relogement de population parisienne.

Définition des travaux

Le périmètre précis des travaux de réhabilitation n'est pas encore arrêté à ce niveau d'avancement du dossier. Le chiffrage est toujours "vu d'avion".

La concertation, commune avec l'OPH, permettra de le définir. Des visites du site seront organisées avec les associations de locataires notamment.

Résidentialisation

La RIVP n'a pas de position arrêtée ni de dogme sur ce sujet. Elle renvoie à la concertation.

Terrasses plantées

Il est rappelé le protocole de sauvegarde des terrasses végétalisées signé entre la CNL, JTE et l'OPH.

La RIVP n'a pas l'intention de le remettre en question. Elle aurait rencontré JTE à ce sujet les jours derniers.

Chauffage

La mise en chauffe est programmée en amont de la date prévue afin de détecter d'éventuelles pannes.

La chaufferie de la partie Courbet, présentant des dysfonctionnements réguliers, sera contrôlée et remplacée si nécessaire.

Les parkings

Les 3 parkings souterrains, 23 et 26 Long Sentier, 5 Guesde, seront réouverts.

La RIVP a déjà mené des opérations expérimentales sur des parkings parisiens : mise en place d'un ressourcerie, création d'une entreprise agricole (champignons), intervention d'artistes de street-art pour sécuriser les espaces, etc..

Mode de fonctionnement

La RIVP prévoit la mise en place de 3 gardiens logés.

Ils sont encadrés par le responsable technique de secteur et le responsable d'agence.

Les locataires auront accès au centre d'appel téléphonique pour signaler tout incident.

La vérification des travaux est sous la responsabilité des gardiens ou du responsable technique selon l'éten- due des travaux.

Les travaux de nettoyage et sortie des poubelles sont réalisés par les gardiens.

Questions diverses

Prise en compte des ateliers dans le cadre de la rénovation : oui, comme l'ensemble du bâti.

Traitement des clôtures "sauvages" en limite des jardins de rez-de-chaussée : pris en compte dans le cadre de travaux de résidentialisation.