

Note du 24/04/2020

3ème réunion téléphonique délégation 93 – Organisation des organismes Hlm face au Covid- 19

Structures participantes :

- Seine-Saint-Denis Habitat
- CDC Habitat
- Antin Résidences
- ICF la Sablière
- OPH de Bobigny
- Batigère en Ile-de-France
- Toit et Joie
- Bondy Habitat
- Plaine Commune Habitat
- OPH d'Aubervilliers
- Aulnay Habitat
- AORIF

Dans un contexte de crise sanitaire lié au Covid-19 ayant un impact considérable sur les organisations des organismes Hlm, les Délégués départementaux AORIF 93 ont proposé une nouvelle téléconférence pour partager les priorités et difficultés de la continuité de gestion en période de crise.

1. Retours sur les échanges avec le Préfet de département, la PEDEC et le Conseil départemental

Les Délégués départementaux AORIF ont fait un retour de leurs échanges avec le Département et la PEDEC les 23 et 24 avril 2020. Trois sujets ont émergé :

- Les impayés

La Préfète souhaite disposer d'un indicateur commun à tous les bailleurs pour pouvoir mesurer les impayés depuis le mois de février.

Les organismes Hlm du département sont priés de transmettre à l'AORIF les éléments suivants aux 29/02/20, 31/03/20, 30/04/20 afin d'en suivre l'évolution :

- Les taux d'impayés : taux de recouvrement mensuel qui rapporte le total des sommes encaissées sur le mois au total des loyers quittancés sur ce même mois (sans les arriérés des mois précédents)
- Les montants d'impayés en valeur absolue

- Les éléments de contexte, les commentaires pour apprécier et qualifier les chiffres

- Le FSL

A la demande du Département, les Délégués départementaux proposent de former un groupe de travail de 5-6 bailleurs pour analyser la rédaction actuelle du règlement intérieur du FSL afin d'identifier si les procédures sont adaptées au confinement. L'objectif est de pouvoir, si besoin, faire des propositions d'évolutions de ce règlement intérieur afin de pouvoir répondre aux besoins des ménages en difficulté dans cette période, sans envisager l'abandon des loyers.

Ce groupe consisterait à objectiver les situations difficiles en déterminant :

- Les pièces justificatives demandées aux locataires pour apprécier leur baisse de revenus depuis le début du confinement
- Les documents que les locataires doivent transmettre pour une demande d'aide
- Les critères et les délais (périodicité, barème de ressources, aides forfaitaires)
- Qui examine chaque situation

Les procédures que pourraient imaginer les bailleurs, dans ce groupe de travail, ne pourront pas être appliquées si le FSL n'est pas doté de manière exceptionnelle par l'Etat. Les fonds départementaux ne sont pas suffisants.

Le groupe est pour l'instant composé de :

- **Seine-Saint-Denis Habitat** : Stéphanie Henryon, Directrice de la gestion locative et des politiques sociales
- **Plaine Commune Habitat** : Nassira Abbas, Direction Action sociale et contentieuse
- **SEMISO** : Nathalie Guerchoux, Directrice Adjointe de la Gestion Locative et de la Satisfacation Locataire
- **Bondy Habitat** : Sandrine Miquelajauregui, Directrice du Pôle social
- **I3F** :
- **CDC Habitat** : Corinne Dubois
- **OPH de Bobigny** : Directrice de la gestion locative

- La sécurité

Le tableau de classification des résidences consolidé par l'AORIF a été transmis à la PEDEC, qui remercie l'ensemble des bailleurs qui ont transmis les informations. Le tableau a ainsi pu être transmis aux forces de l'ordre (DTSP, commissariats).

Le Préfet de département a alerté les Délégués départementaux sur les problématiques actuelles de tirs de mortiers contre les forces de l'ordre. Les situations s'avivent avec la reprise des trafics entraînant des problèmes d'affrontements. Les Délégués départementaux invitent chaque organisme à :

- Sécuriser et fermer les accès aux toits des immeubles
- Faire circuler les informations entre les bailleurs et faciliter la remontée des situations les plus préoccupantes via le groupe What'sApp Aorif 93

Plaine Commune Habitat alerte sur des situations très compliquées le soir liées aux containers et aux encombrants qui s'accumulent dans l'espace public. Il est proposé de demander au Préfet d'alerter les EPT concernant la gestion et le fréquentiel de la collecte des ordures pour aider les bailleurs à la sécurisation de leurs résidences.

2. Les mesures internes aux bailleurs dans la perspective de la sortie du confinement

Les bailleurs organisent d'ores et déjà la reprise d'activité à l'arrivée d'un déconfinement progressif. Les éléments ci-dessous constituent un panorama des mesures envisagées par certains bailleurs, elles ne s'imposent en aucun cas et ne sont pas des généralités.

- La reprise pour les salariés
 - Pour les personnes ayant des problèmes médicaux ou contraintes à prendre les transports en commun : continuité du télétravail (développement conséquent des moyens de télétravail pour certains)
 - Pour les personnes pouvant se rendre en véhicule personnel ou à pied : retour aux bureaux qui seront adaptés pour respecter la distanciation sociale (pose de plexiglas par exemple)
 - Mise en place de plannings de roulement d'équipes pour éviter d'avoir un nombre trop conséquent de personnes dans les locaux (par exemple, 1 équipe le matin, 1 équipe l'après-midi, celle qui n'est pas au bureau est en télétravail)

Certains organismes, de manière marginale, ont recours ou envisagent de recourir au chômage partiel. Elles sont soit en cours d'autorisation (l'administration du ministère du travail disposant de 48h pour valider la possibilité du recours au chômage partiel) soit en attente de l'indemnisation.

Les bailleurs qui le souhaitent peuvent se rapprocher des organismes l'ayant déjà mis en place pour comprendre la procédure.

Chacun procède à un renforcement de nettoyage et de désinfection des locaux.

Certains envisagent de mettre en place des vitres plexiglas dans les accueils, dans les loges et entre certains bureaux.

Les organismes s'interrogent sur l'obligation du port du masque pour tous les salariés.

- Les congés

Pendant la période de confinement, la plupart des organismes encouragent les salariés à prendre des congés. Certains ont signé des accords avec les organisations syndicales pour imposer un nombre de congés pendant cette période.

Concernant le post-confinement, très peu de bailleurs ont réfléchi à leur stratégie. Seulement deux organismes ont évoqué et partagé les mesures qu'ils souhaitent mettre en place :

- 3 semaines imposées sur la période juillet-août
- 1 semaine imposée à Noël

- Les primes

La plupart des organismes souhaite distribuer des primes a minima pour les personnels de proximité. Des réflexions sont en cours pour les autres salariés en télétravail ou qui ont été mobilisés au siège.

3. Relevé de décisions

- Les Délégués départementaux alertent le Préfet concernant les EPT pour les containers et les encombrants
- Claire Furic envoie un message au groupe de travail sur le FSL pour déterminer une 1^{ère} date de travail
- Chaque organisme fait remonter les taux d'impayés, les chiffres en valeur absolue et les remarques à Claire Furic **avant le 6 mai au soir** (pour un envoi le 7 mai à la PEDEC)
- Organisation d'une prochaine téléconférence pour aborder notamment la question du port des masques dans le cadre de la reprise