



Plan de concertation locative de la Régie Immobilière de la Ville de Paris

1. OBJECTIFS DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :

L'objectif du plan de concertation locative est de définir les modalités de la concertation entre la RIVP et les organisations représentatives des locataires au sein du patrimoine de logements locatifs de la RIVP.

Ce plan est établi conformément à l'article 193 de la loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) qui complète les dispositions de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il instaure un conseil de concertation locative et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

2. CHAMP D'APPLICATION :

Le plan de concertation locative concerne la totalité du patrimoine de logements locatifs de la RIVP décomposé en :

- 20 146 logements conventionnés
- 8 040 logements ILM 28
- 19 618 logements non conventionnés.

3. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE :

Le plan de concertation locative est applicable dès lors qu'il est approuvé par le conseil d'administration de la RIVP puis signé par les parties contractantes.

Le plan a une durée de quatre ans. Il prendra effet le premier jour du mois qui suit sa signature. Le cas échéant, le plan sera éventuellement révisé au vu des résultats des élections des représentants des locataires. A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan et pourra être renouvelé par avenant.

Le plan pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties avec un préavis de six mois. Cette période sera mise à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

4. PARTIES CONTRACTANTES :

Le plan de concertation locative est conclu entre les parties suivantes :

- La RIVP représentée par son Directeur Général Serge CONTAT,
D'une part, et,
- Le Syndicat du Logement et de la Consommation, affilié à la Confédération Syndicale des Familles,
- La Confédération Nationale du Logement, Fédération du Logement de Paris,
- la Confédération Générale du Logement associée à l'Association Droit au Logement,
D'autre part.

5. MISE EN PLACE D'UN CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

5.a- Son objet :

Il est instauré au sein de la RIVP un conseil de concertation locative, instance de dialogue entre la société et les organisations de locataires représentées dans le patrimoine de la RIVP, représentatives au sens de la loi et signataires du plan, sur tout ce qui touche à la gestion locative et qui a des répercussions directes sur les locataires sur le plan financier comme sur la qualité de leur cadre de vie.

5.b- Ses compétences :

Le conseil de concertation locative est institué au niveau de l'ensemble de la société et sera appelé à traiter des sujets intéressants le patrimoine locatif de la RIVP dans sa globalité.

Eventuellement, si le besoin s'en fait sentir, le conseil pourra être déconcentré au niveau d'une agence de gérance RIVP, voire d'une direction. Dans ce cas, les organisations de locataires auront la possibilité, exceptionnellement, de modifier la composition de leur délégation en nommant des représentants habitant les quartiers concernés.

Le conseil de concertation locative ne se substitue pas à l'association et (ou) amicale de locataires qui garde toutes ses prérogatives prévues par la loi. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une l'association et (ou) amicale de locataires ou d'un groupement de locataires sur des projets concernant leur immeuble ni à s'engager ou à signer un accord en leur nom.

Le conseil de concertation locative s'engage par contre, sur les sujets où il aura été amené à se prononcer, à donner aux associations et (ou) amicales de locataires et groupements de locataires toutes les explications qu'ils solliciteraient et à assurer si nécessaire une fonction de médiation.

5.c- Son champ d'intervention :

Le conseil de concertation locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

- les modalités de gardiennage et le nettoyage des parties communes,

- les cahiers des charges des contrats d'entretien et de maintenance,
- le programme pluriannuel de grosses réparations et de travaux d'amélioration,
- les charges locatives : budget prévisionnel, critères de répartition,
- les opérations lourdes de démolition – reconstruction, mise aux normes, réhabilitation.
- les procédures internes de gestion des impayés.

Le conseil est un organe de concertation et de discussion et de proposition.

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts du bailleur et des locataires. S'il n'est vraiment pas possible de rapprocher les points de vue, un constat de carence sera établi faisant ressortir la position de chacun.

5.d- Sa composition :

Le conseil est composé de façon paritaire et conformément aux dispositions de la loi, il est composé :

- d'une part, des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la RIVP, affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires.

Les associations de locataires désignent un représentant et un suppléant éventuel appelé à le remplacer en cas d'absence.

- d'autre part, des représentants du bailleur.

Les membres du conseil peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Ils en informent les co-présidents par avance.

5.e- Sa durée :

Le conseil de concertation locative a une durée qui couvre celle du plan de concertation dès lors que celui-ci est toujours en vigueur.

Le point de départ de l'existence du conseil de concertation est fixé le premier jour du mois suivant l'approbation du plan par le conseil d'administration de la RIVP.

5.f- Fréquence de réunions :

Le conseil de concertation locative se réunit autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances mais au minimum deux fois par an.

La première réunion d'installation se tiendra au plus tard trente jours après l'existence effective du conseil de concertation.

Le bailleur assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations avec l'ordre du jour à chacun des membres au moins dix jours avant la date de la réunion.

A l'issue de chaque réunion, il établit un relevé de conclusions faisant ressortir la position de toutes les parties. Ce relevé fera l'objet d'une lecture commune afin d'être adopté collectivement dans les mêmes termes. Chaque partie aura la possibilité de modifier ses propres interventions si elle le juge nécessaire pour une meilleure compréhension.

Il sera adressé à tous les membres du conseil de concertation et à titre d'information aux présidents d'association et (ou) d'amicale de locataires.

Les différentes parties peuvent prendre l'initiative d'une réunion exceptionnelle. Dans ce cas, elles en informent les autres par écrit en indiquant le sujet qu'elles souhaitent aborder. Les autres parties ne peuvent s'y opposer sauf si la question abordée n'a aucun lien direct ni conséquence pour les locataires.

6. MISE A DISPOSITION DE MOYENS :

Afin de permettre aux organisations représentatives de locataires signataires de ce plan d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions, et en particulier d'assurer une médiation et une bonne communication avec les locataires, la RIVP met à disposition de ces organisations une aide financière et des moyens matériels.

6.a- Moyens matériels :

Il s'agit de :

- mise à disposition, à titre gratuit, de locaux sur demande pour réunir les associations et (ou) amicale de locataires ainsi que pour les réunions des conseils de concertation locative.
- secrétariat des conseils de concertation locative assuré par la RIVP.
- reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative assurée par la RIVP.
- accès facilité aux halls d'immeubles pour distribuer les informations, avec mise à disposition de panneaux d'affichage dans ces halls.

6.b- Moyens financiers :

Ces moyens sont fixés à :

- 3,3 €. par logement conventionné par an,
- 2,25 €. par logement ILM 28,
- 0,55 €. par logement non conventionné.

Soit en moyenne 2€. par logement portant la contribution de la RIVP à 95 608 €. pour l'année 2007.

Ils couvrent la prise en charge :

- des frais de formation des membres du conseil de concertation,
- de la compensation de la perte de salaire des membres du conseil s'absentant pendant leurs heures de travail pour participer aux réunions,
- d'intervenants spécialisés ou d'études complémentaires demandés par les organisations de locataires pour les aider dans leur réflexion préalable,
- ainsi que la participation financière aux projets d'actions, d'améliorations ou de réalisations concrètes visant à développer la vie sociale et améliorer la qualité de vie.

La quote-part relative aux moyens financiers, soit 2 €. en moyenne par an et par logement est répartie entre les organisations représentées sur le patrimoine de la RIVP au prorata des scores

obtenus aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration de la RIVP, ce qui donne les résultats suivants pour l'année 2007 :

- SLC 46 083 €.
- CNL 28 233 €.
- CGL.DAL 21 292 €.

7. RELATIONS AVEC LES ASSOCIATION ET (OU) AMICALE DE LOCATAIRES ET GROUPEMENTS DE LOCATAIRES :

L'amélioration de la concertation, objet de ce plan, passe aussi par des rapports plus réguliers et plus étroits avec les associations et (ou) amicales de locataires. Dans cet objectif, la RIVP s'engage à leur égard à :

- répondre systématiquement aux courriers et télécopies,
- associer les associations et (ou) amicales de locataires aux décisions qui concernent leur bâtiment,
- tenir informé des interventions lors de panne sur une installation générale,
- avertir des difficultés techniques et envisager des solutions de rechange,
- recevoir les membres du bureau lorsqu'ils en font la demande.

8. SUIVI DU PLAN :

Les parties signataires du plan de concertation locative conviennent de se réunir une fois par an pour en vérifier son suivi, déceler les difficultés d'application et y apporter, le cas échéant, les adaptations appropriées.

Six mois avant l'échéance du plan, un bilan de son exécution sera fait pour la période écoulée et les parties envisageront les éventuelles modifications rendues nécessaires avant son renouvellement.

Le conseil d'administration réuni en séance plénière le 21 novembre 23007 a adopté ce plan.