

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE LA REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Entre,

La RIVP représentée par son Directeur Général, M. Serge Contat

D'une part,

et,

- Le Syndicat du Logement et de la Consommation, affilié à la Confédération Syndicale des Familles, représentée par M. Pierre Spinat
- La Confédération Nationale du Logement, Fédération du Logement de Paris, représentée par M. Oualid Akkari
- l'Association Droit au Logement, représentée par Mme Safiatou Fadiga
- La Consommation Logement Cadre de Vie, représentée par Mme Martine Depuy
- la Confédération Générale du Logement, représentée par Mme Amel Bouguedah *M J ROBERT*
- L'Association Force Ouvrière Consommateur 75, représentée par Mme Durdica Topolcanji

D'autre part.

Il est tout d'abord rappelé

Depuis 2002, la RIVP a signé avec les associations représentatives des locataires un plan de concertation locative d'abord pour une durée de 3 ans, puis en 2007 pour une durée de 4 ans renouvelable.

Pour rappel, l'objectif du plan de concertation locative est de définir les modalités pratiques de la concertation entre la RIVP et les organisations représentatives des locataires, applicables aux immeubles et aux ensembles immobiliers de la RIVP.

Ce plan est établi conformément à l'article 193 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui complète les dispositions des articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce plan vient également en complément des accords collectifs locaux relevant de l'art. 42 de la loi du 23 décembre 1986 qui peuvent être conclus entre la RIVP et les locataires et/ou leurs associations représentatives sur tout ou partie du patrimoine.

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

Ce plan a été mis en œuvre sans interruption depuis lors.



La RIVP et les organisations représentatives des locataires ont convenu de réviser le présent plan de concertation qui se substitue au plan précité.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

1. CHAMP D'APPLICATION :

Le plan de concertation locative couvre l'ensemble du patrimoine de logements locatifs de la RIVP, réparti comme suit :

- 29 496 logements conventionnés
- 19 938 logements non conventionnés
- 383 logements ILM 28

91% du patrimoine de la RIVP se situe à Paris, les 9% restant sont répartis dans les 5 autres départements franciliens à savoir :

Département	total / dpt	Commune	nb de lgts/cmne
Yvelines	247	CROISSY S/SEINE	24
		PLAISIR	223
Essonne	212	LES ULIS	212
Hauts de Seine	427	LA GARENNE COLOM	133
		NANTERRE	56
		ISSY MOULINEAUX	154
		BOULOGNE	48
		LEVALLOIS-PERRET	36
Seine Saint Denis	1368	AUBERVILLIERS	919
		LA COURNEUVE	198
		MONTREUIL S/BOIS	251
Val de Marne	2028	THIAIS	425
		IVRY S/ SEINE	252
		VITRY S/ SEINE	479
		VILLEJUIF	174
		CRETEIL	465
		SAINT MANDE	102
		ALFORTVILLE	96
		KREMLIN BICETRE	35
	4 282		4 282

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

2.a- Son objet et ses compétences :

Il est instauré au sein de la RIVP un conseil de concertation locative, instance de dialogue, de consultation et de proposition entre la société et les organisations de locataires présentes sur 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.

DT
0-X

Le conseil de concertation locative est unique au niveau de l'ensemble de la société. Il sera appelé à traiter des sujets intéressant la totalité du patrimoine locatif de la RIVP.

Le conseil de concertation locative demeure une instance consultative. Il ne se substitue pas aux associations et (ou) amicales ou groupements de locataires qui gardent toutes leurs prérogatives prévues par la loi. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une 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, 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 solliciteront.

2.b- Son champ d'intervention :

En application de l'art 44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986, le conseil de concertation locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

- l'organisation des prestations de gardiennage et le nettoyage des parties communes,
- les contrats d'entretien et de maintenance,
- le programme pluriannuel de grosses réparations et de travaux d'amélioration,
- les charges locatives,
- la qualité de service rendu
- les opérations lourdes de démolition reconstruction et de réhabilitation ;
- le plan d'action Développement Durable et les actions menées en faveur des économies d'énergie, ainsi que le Plan Climat de la Ville de Paris ;
- la sécurité et la tranquillité des locaux.

Pour la période 2011-2015, les membres du CCL se sont entendus pour axer prioritairement leurs échanges sur les thèmes suivants :

- l'individualisation des compteurs d'eau ;
- la maîtrise des charges ;
- le programme de travaux ;
- le traitement des réclamations des locataires
- le suivi de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) ;
- la mise en œuvre de la loi Molle du 25 mars 2009, notamment concernant le parcours résidentiel (sous occupation ...) ;
- les travaux d'équipement pour les nouvelles technologies de l'information et de la communication
- les modes de communication vers les locataires, et notamment l'utilisation d'internet et des réseaux sociaux.

Le CCL n'a pas vocation à traiter des dossiers individuels des locataires, ni à se substituer aux organes délibératifs de la RIVP (Conseil d'administration, Comité d'entreprise). Il sera néanmoins tenu informé des projets d'organisation et de structuration des services administratifs du bailleur.

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 pas possible de rapprocher les points de vue, un constat de carence sera établi faisant ressortir la position de chacun.

2.c- Sa composition :

Conformément à l'article 44 de la loi de 1986, le conseil est composé par:

- des représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le patrimoine de la RIVP, affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ;
- des représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections ;
- les 3 représentants des locataires siégeant au conseil d'administration ;
- des représentants du bailleur (directeur général, directeur de la gérance, chargé de mission, directeur technique et les directeurs de division ou leur représentant)

Les associations signataires du présent plan désignent deux représentants titulaires et un suppléant, appelé à le remplacer en cas d'absence. Les membres du Conseil représentant les locataires doivent être impérativement titulaires d'un bail ou considéré comme vivant au foyer aux termes de l'art L 442-12 du CCH, sur un logement RIVP. Toute personne ayant perdu cette qualité cessera d'appartenir au Conseil.

Les membres du conseil pourront se faire assister de toute personne dont la compétence sera jugée utile. En tant que secrétaire du Conseil, la RIVP devra en être tenue informée par avance et par écrit.

2.d- Fréquence de réunions :

Le conseil de concertation locative se réunit autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances et au minimum deux fois par an, à des dates proposées par la RIVP et acceptées par les représentants des locataires.

Le bailleur en assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations et l'ordre du jour à chacun des membres titulaires, au moins quinze jours avant la date de la réunion. Afin de permettre aux membres de préparer chaque séance, le dossier devra leur être adressé par le secrétariat dans un délai de 8 jours avant la date de réunion.

Les représentants des locataires pourront proposer des points complémentaires à l'ordre du jour proposé, sous réserve d'en informer le bailleur 8 jours au moins avant la date prévue de la réunion.

A l'issue de chaque réunion, la RIVP établira un relevé de conclusions faisant ressortir la position de toutes les parties et qui sera adressé aux représentants des locataires, qui disposeront d'un délai de 15 jours pour faire parvenir leurs modifications. Au-delà, le relevé sera présumé adopté, mais ne sera adressé à tous les membres du conseil de concertation qu'après validation définitive par le CCL suivant. Une diffusion dudit relevé sera faite par le secrétariat auprès de chaque association ou amicale de locataires présente sur le patrimoine.

Les associations représentatives des locataires pourront prendre l'initiative d'une réunion exceptionnelle du Conseil de Concertation Locative, dès lors que deux associations minimum se seront entendues préalablement sur un sujet à aborder. La RIVP sera informée par écrit du thème à traiter et ne pourra s'y opposer sauf si la question abordée n'a aucun lien direct, ni conséquence pour les locataires.

DF
HJR
F.S
DA

3. MOYENS MIS A DISPOSITION:

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

3.a- Moyens matériels :

La RIVP s'engage à :

- Mettre à disposition des associations signataires, à titre gratuit, une salle, sur demande, pour la tenue des réunions préparatoires aux séances du conseil de concertation locative.
- Assurer le secrétariat des séances du conseil de concertation locative (convocation, rédaction des comptes rendus, préparation et suivi des séances...)
- Assurer la reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative
- Faciliter l'accès aux halls d'immeubles pour distribuer les informations, avec mise à disposition de panneaux d'affichage dans ces halls.

3.b- Moyens financiers :

Ces moyens sont fixés à :

- 3,60€ par logement conventionné
- 2,50 € par logement ILM 28
- 0,60€ par logement non conventionné

Soit en moyenne 2,23 € par logement, portant la contribution de la RIVP à **119 106€** pour l'année 2011.

Cette enveloppe annuelle est destinée à couvrir la prise en charge :

- des frais de formation des membres du conseil de concertation sur les thèmes traités au sein du CCL,
- 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 demandées 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 portées par les associations ou amicales recensées sur la patrimoine de la RIVP, visant à développer la vie sociale et améliorer la qualité de vie.

Cette contribution financière annuelle sera répartie entre les organisations de locataires membres, au prorata des scores obtenus aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration de la RIVP, ce qui conduit à leur allouer les sommes suivantes pour l'année 2011:

Sy DT
RIP OA FS
MWR

	Résultat élections 2010	Subvention 2011
SLC-CSF	29,98%	35 708 €
CNL	25,30%	30 134 €
DAL	13,65%	16 258 €
CLCV	12,88%	15 341 €
CGL	9,38%	11 172 €
AFOC	8,82%	10 505 €

Cette participation forfaitaire annuelle sera versée à chaque association signataire du plan, selon le calendrier suivant :

- 30 % au 1^{er} avril
- 30% au 1^{er} juillet
- Solde au 1^{er} octobre

Pour bénéficier de cette contribution, chaque association devra faire parvenir à la RIVP avant la fin du premier trimestre de l'année N, un rapport d'activité détaillant notamment l'utilisation des fonds alloués pour l'année N-1 et les actions conduites pour l'animation de la concertation locative sur le patrimoine de la RIVP.

Compte tenu de la participation de nouvelles associations membres aux travaux du CCL, il ne sera pas demandé de rapport pour l'octroi de la participation versée en 2011. Celui-ci devra par contre être fourni avant le 31 mars 2012 pour l'exercice 2011.

La contribution par logement est fixée pour la durée du plan de concertation locative. Toutefois, le montant de l'allocation versée par la RIVP variera chaque année, en fonction de l'évolution du patrimoine locatif de la société.

De même, le cout unitaire par catégorie de logement sera indexé, chaque année, en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (Valeur de référence = IRL du 1^{er} trimestre 2011 = 119.69)

Les mandats des membres du Conseil de concertation locative pourront être revus après chaque élection des locataires, pour déterminer notamment la répartition de la subvention annuelle visée ci-dessus.

4. RELATIONS AVEC LES ASSOCIATIONS ET (OU) LES AMICALES DE LOCATAIRES ET GROUPEMENTS DE LOCATAIRES :

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

- développer le partenariat avec les organisations représentatives des locataires sur son patrimoine,
- répondre systématiquement aux courriers et courriels des associations, amicales ou groupement de locataires, dans un délai de 15 jours,
- les associer aux décisions qui concernent leur bâtiment,

Sy DT
FS
DA

- les tenir informé des interventions lors de panne sur une installation générale,
- les avertir des difficultés techniques et envisager des solutions de rechange,
- recevoir les membres du bureau lorsqu'ils en font la demande ;
- leur mettre à disposition un panneau d'affichage dans les halls d'immeuble pour leur permettre de communiquer ;
- à transmettre systématiquement aux présidents d'associations, d'amicales ou de groupements de locataires tout affichage réalisé par la RIVP à destination des locataires sur les immeubles
- Mode opératoire pour la gestion des locaux mis à disposition des amicales ou groupements de locataires sur le patrimoine de la RIVP

Quelles associations ?

Sont concernées par le présent mode opératoire, les associations ou groupement de locataires représentatifs aux termes de la loi, à savoir :

- Association ou groupement de locataires affilié à une des 5 associations de locataires représentées à la CNC ;
- Association représentant au moins 10% des locataires de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ;

Cela ne concerne pas les associations de non résidents dont les modalités de mise à disposition de locaux sont fixées par la délibération du CA du 5 octobre 2010.

Quels locaux :

Plusieurs types de locaux peuvent être proposés aux amicales ou associations de locataire

- Des Locaux Collectifs Résidentiels (LCR)
- Des locaux dits à usage associatif (locaux en étage ou en pied d'immeuble peu attractifs).

Modalités de mise à disposition :

Lorsqu'il existe un local disponible dans l'immeuble où est localisée l'association

- Signature systématique d'une convention de mise à disposition du local entre la RIVP et l'association
- Usage des lieux : tenue de permanences, salle de réunion ;
- Participation de l'association aux charges selon la catégorie de local
 - Pour les LCR : versement d'une participation couvrant exclusivement le remboursement des fournitures individuelles attachées au local (circulaire de 1977)
 - Pour les autres locaux : versement d'une quote-part de charges en fonction des tantièmes du local
- Documents à fournir par l'association : statuts de l'association, déclaration en Préfecture, fourniture d'une attestation d'assurance
- Acceptation du principe d'une jouissance à temps partagé du local quand plusieurs amicales ou associations ayant vocation à développer le lien social sur les quartiers formulent une demande sur un même site.

En cas d'absence de locaux disponibles sur site, la RIVP s'engage à rechercher un local situé dans une résidence à proximité du lieu de localisation de l'amicale, éventuellement avec mise à disposition à temps partagé dudit local avec d'autres associations de résidents, le cas échéant.

5. DUREE – MISE A JOUR – SUIVI ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le plan de concertation locative, d'une durée de quatre ans, prendra effet à compter de sa date de validation par le Conseil d'administration.

Chaque année, un suivi du plan sera réalisé par les parties signataires pour en déceler les difficultés d'application et y apporter, le cas échéant, les adaptations appropriées.

A son échéance, il fera l'objet d'un bilan portant sur la période écoulée et pourra être renouvelé par avenant.

Il pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties moyennant un préavis de six mois, qui sera mis à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

6. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan a fait l'objet d'un accord entre les parties sur son contenu.

Il a été approuvé par le conseil d'administration de la RIVP réuni en séance le 22 juin /2011.

7. DIFFUSION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan sera diffusé et tenu à la disposition des associations, amicales ou groupements de locataires via le site Internet de la RIVP.

Fait à Paris, le 20 septembre 2011

M. Serge Contat
RIVP



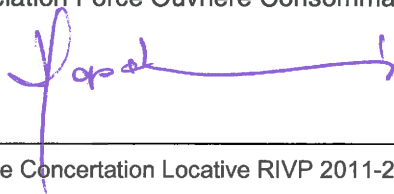
M. Oualid Akkari
Confédération Nationale du Logement,



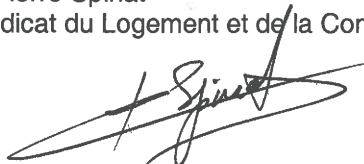
Mme Martine Depuy
Consommation Logement Cadre de Vie,



M. Gabriel Gaudy, représenté par Mme Durdica Topolcanji
Association Force Ouvrière Consommateur 75



M. Pierre Spinat
Syndicat du Logement et de la Consommation



Mme Safiatou Fadiga
Association Droit au Logement



Mme Amel Bouguedah (M J ROBERT)
Confédération Générale du Logement

