



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2027

27 Février 2023

En application de l'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, la RIVP est tenue d'élaborer un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de son patrimoine avec :

- Les représentants des associations de locataires présentes dans son patrimoine, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation,
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections
- Les administrateurs élus représentants des locataires.

Le plan de concertation locative de la RIVP pour la période 2023-2027 est conclu entre :

La RIVP représentée par sa Directrice Générale Christine LACONDE,

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,
- ✓ L'association Consommation Logement Cadre de Vie,
- ✓ L'Association Force Ouvrière Consommateur 75,
- ✓ La Fédération DAL HLM,
- ✓ La Confédération Générale du Logement,

D'autre part.

Il est préalablement rappelé :

Depuis 2002, la RIVP a négocié avec les associations représentatives des locataires un plan de concertation locative, initialement conclu pour une durée de 3 ans, puis pour une durée de 4 ans renouvelable à compter de 2007.

Validé par le conseil d'administration de la RIVP, le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation locative entre la RIVP et les organisations représentatives des locataires, applicables aux immeubles et aux ensembles immobiliers de la RIVP.

Etabli conformément aux dispositions des articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, il instaure un conseil de concertation locative et prévoit les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il prévoit les moyens financiers, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.


  

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

Le plan de concertation locative de la RIVP a été mis en œuvre sans interruption depuis 2002. Il fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit.

La RIVP et les organisations représentatives des locataires ont convenu de procéder à la révision dudit plan, dont les dispositions se substituent au plan 2019-2023.

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 soit 54 863 logements au 31 décembre 2022, qui se répartissent comme suit :

- 42 158 logements conventionnés
- 12 428 logements non conventionnés
- 277 logements ILM 28

2. LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2.a- Son objet et ses compétences

Il est instauré, au niveau de l'ensemble du patrimoine de la RIVP, un Conseil de Concertation Locative (CCL), 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.

Il sera appelé à traiter des sujets intéressant la totalité du patrimoine locatif de la RIVP et pourra décider de la mise en place de groupes de travail thématiques.

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- Les orientations validées pour la période 2023-2027

En application des articles 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 du patrimoine
- La politique de la ville

Pour la période 2023-2027, les membres du CCL se sont entendus pour axer prioritairement leurs échanges sur les thèmes suivants (sans ordre de priorité) :

- Les conventionnements de patrimoine
- La maîtrise des charges
- Le programme de travaux dont suivi et mise en œuvre de la charte de réhabilitation;
- L'amélioration du traitement des réclamations des locataires et de la mise en place de la plateforme collaborative
- Le suivi de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Le parcours résidentiel des locataires du parc conventionné (mise en œuvre de la Commission d'attribution logement issue de la loi ELAN de novembre 2018, volet sous occupation issue de la loi Molle ...)
- Les modes de communication vers les locataires
- La tranquillité et la sécurité dans les immeubles (Assermentation...)
- L'accompagnement des locataires : en particulier les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les personnes en fragilité économique (situation d'impayé ou exposées à ce risque), les personnes souffrant de troubles psychologiques, les publics prioritaires issus de la loi Egalité et Citoyenneté
- Le suivi de l'application des marchés et la concertation locative pour les marchés qui seront à renouveler ainsi que le suivi de la qualité de la prestation et leur restitution au conseil de concertation locative
- La gestion de la canicule dont la politique en matière d'occultant
- Les installations radioélectriques sur le parc.

Le Conseil de concertation locative 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

Le Conseil de concertation locative de la RIVP est composé des :

- 2 locataires représentants des organisations présentes dans le patrimoine de la RIVP siégeant à la Commission nationale de concertation ; au Conseil national de l'Habitat ou au Conseil national de la consommation
- 3 représentants des locataires siégeant au conseil d'administration
- Représentants de la RIVP notamment le directeur général, la direction de la gérance et la direction du patrimoine

Chaque association désignera un locataire suppléant appelé à remplacer l'un des 2 représentants titulaires 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 Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), sur un logement RIVP. Toute personne ayant perdu cette qualité cessera d'appartenir au Conseil de concertation locative.

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

Suivant les thèmes inscrits à l'ordre du jour des réunions, la RIVP pourra convier tout collaborateur de la RIVP représentant les filières métier.

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 trois 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, les documents constituant le dossier devront être, dans la mesure du possible, joints.

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

A l'issue de chaque réunion, la RIVP diffusera un compte rendu de la réunion faisant ressortir la position de toutes les parties et qui sera adressé aux représentants des locataires, dans un délai de 1 mois. Les représentants des locataires disposeront d'un délai de 15 jours pour faire parvenir leurs modifications. Au-delà, le relevé sera présumé adopté, mais ne sera déclaré approuvé qu'après validation définitive par le Conseil de concertation locative 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.

3. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS DEDIES A LA CONCERTATION LOCATIVE

Afin de permettre aux organisations représentatives de locataires d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions au sein du Conseil de concertation locative, 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 de locataires représentées au Conseil de concertation locative, 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



- Mettre à disposition, dans la mesure du possible, une boîte aux lettres aux associations de locataires locales dûment représentatives
- Proposer aux associations, dans la mesure du possible, la fourniture de mobilier et matériel, notamment à l'occasion de leur désaffectation.

3. b - Moyens financiers

Le nouvel article 44bis de la loi du 23 décembre 1986 précise le montant des moyens financiers, leur usage et les modalités de suivi de l'usage des fonds versés par le bailleur aux associations.

▸ Détermination de la contribution

Ce même article 44bis prévoit que les moyens financiers destinés à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, doivent être au moins égaux à deux euros par logement du patrimoine concerné par le plan et par an.

Pour l'année 2023, la RIVP accepte de fixer ces moyens à :

- 3,71 € par logement conventionné
- 2,10€ par logement non conventionné
- 2,80€ par logement ILM 28

portant la contribution de la RIVP à 183 281 € pour l'année 2023.

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. La liste du patrimoine sera envoyée, chaque début d'année, aux associations destinataires de la dotation financière.

De même, le cout unitaire par catégorie de logement sera indexé, chaque année, du même pourcentage que celui appliqué au revalorisation de loyers du parc de logements conventionnés voté par le conseil d'administration. Ainsi la cotisation 2024 sera augmentée selon l'indexation des loyers 2023 etc...

▸ Répartition entre les associations

En application de l'article 44 bis de la loi de 1986, cette contribution financière annuelle sera répartie entre les organisations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration de la RIVP, soit celles qui se sont déroulées en décembre 2022. Il en ressort qu'une association n'ayant pas présenté de liste aux dernières élections ne pourra bénéficier de cette contribution financière.

Cela conduit à leur allouer la somme suivante pour l'année 2023 :

Associations	%	Subvention 2023
SLC -CSF	43,17%	79 122
CNL 75	17,19%	31 506
CLCV	14,89%	27 291
DAL	13,29%	24 358
AFOC 75	6,49%	11 895
CGL	4,97%	9 109

D.A. a [Signature]

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

- 50 % au 1^{er} avril
- 50% avant le 31 juillet

► L'usage et les modalités de suivi de l'utilisation de la contribution financière

L'article 44 bis de la loi de 1986 indique que les fonds versés sont destinés à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Cette enveloppe annuelle est destinée à financer tant le travail de concertation mené par les associations de locataires que leurs actions en direction des locataires.

Elle vise notamment à couvrir la prise en charge :

- Des frais de formation de ses représentants sur les thèmes traités au sein du Conseil de concertation locative
- D'intervenants spécialisés ou d'études complémentaires demandées par les organisations de locataires pour les aider dans leur réflexion préalable,
- Des frais de fonctionnement des associations, amicales ou groupements de locataires (salaires des personnels, locaux, photocopies, édition de brochures)
- Du financement de documents de communication thématiques à l'attention des locataires
- Du financement de projets locaux visant à développer le lien social et à améliorer la qualité de vie qui sont portés par les associations, amicales ou groupements de locataires présents sur le patrimoine de la RIVP

En application de l'article 44 bis, pour bénéficier de cette contribution et permettre le 1^{er} versement au 1^{er} avril, chaque association devra faire parvenir à la RIVP au plus tard mi-mars de l'année N, un bilan annuel. Ce bilan annuel qui devra présenter les actions menées par l'association pour notamment l'animation de la concertation locative locale et la défense des intérêts des locataires de la RIVP permettra de donner de la visibilité à la RIVP sur l'utilisation des moyens octroyés pour l'année N-1. 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, AMICALES ET GROUPEMENTS DE LOCATAIRES

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

- Développer le partenariat avec les organisations représentatives des locataires, affiliées ou non, sur son patrimoine
- Répondre systématiquement aux courriers et courriels des associations, amicales ou groupement de locataires, dans un délai de 15 jours
- Mettre à disposition des associations tous les moyens pour faciliter les contrôles des charges locatives
- Les associer aux décisions qui concernent leur bâtiment
- 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
- 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
- Mettre à disposition des locaux aménagés aux associations, amicales ou groupements de locataires présents sur le patrimoine de la RIVP selon les modalités ci-dessous :

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 Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation;
- 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 Conseil d'Administration du 5 octobre 2010.

Quels locaux ?

Plusieurs types de locaux peuvent être proposés aux associations, amicales ou groupements de locataires

- Des Locaux Collectifs Résidentiels (LCR)
- Des locaux dits à usage associatif (locaux en étage ou en pied d'immeuble peu attractifs)
- A l'exclusion des logements et des locaux commerciaux.

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 :
 - Association ou groupement de locataires affilié : attestation d'affiliation et/ou statuts et déclaration en Préfecture lorsque constitution en association
 - Association non affiliée : statuts de l'association, déclaration en Préfecture et tout justificatif attestant de la représentativité sur l'immeuble RIVP au sens de l'article 44 de la loi de 1986
 - Dans tous les cas : 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'association, 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 XXXXXXXX **13 juin 2023**

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.

RIVP	Christine Laconde Directrice Générale	
SLC-CSF	Pierre Spinat Président	
CNL 75	Oualid Akkari Président	
AFOC 75	Gabriel Gaudy Vice-Président	

Fédération DAL HLM	Nicole Baudry
--------------------	---------------

Confédération Générale du Logement (CGL)	
--	--

L'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV)	
--	--