

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

■ *Préambule*

L'article 193 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a modifié la loi du 23 juillet 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Il fait suite à trois précédents plans de concertation locative, approuvés en conseil d'administration de PARIS HABITAT-OPH respectivement en mars 2002, en mars 2005 et mars 2007.

■ *Objet du Plan de Concertation Locative*

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables à l'ensemble du patrimoine géré par PARIS HABITAT-OPH (logements locatifs), à partir des nombreuses pratiques existantes. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure et prévoit la composition des Conseils de Concertation Locative. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires, au sein d'associations représentatives au sens de la loi [(...) "qui oeuvrent dans le domaine du logement" et sont "indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles oeuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation (...)].

■ *Partenaires du Plan de Concertation Locative*

Le plan a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- les 5 administrateurs élus représentant les locataires au conseil d'administration,

Christian BALLERINI	CNL
Marie MARTINOVITCH	SLC-CSF
Lydie SIGONNEAU	CLCV
Emmanuel SPINAT	SLC-CSF
Micheline UNGER	DAL

- les représentants des associations de locataires présents dans le patrimoine de PARIS HABITAT-OPH et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF)
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de locataires,
- les représentants de PARIS HABITAT-OPH.

Ainsi ont participé les associations suivantes :

L'A. F.O.C., la C.G.L, la C.L.C.V., la C.N.L., le DAL et le S.L.C-C.S.F.

CHAPITRE 1 : LES THEMES DE LA CONCERTATION

1 - Objet de la concertation

La concertation porte sur différents thèmes :

- Quittance
- Charges et réparations locatives
- Gros entretien et grosses réparations
- Entretien et maintenance
- Amélioration et démolition-reconstruction
- Accueil et services aux locataires
- Impayés de loyers
- Prévention des expulsions
- Concertation et ses modalités
- Médiation
- Voisinage et sécurité
- Environnement / exposition aux risques
- Cadre de vie et qualité des prestations.

La liste de ces thèmes est indicative, elle n'exclut pas des sujets complémentaires, qui pourront alors être inscrits à l'ordre du jour.

2 - Niveaux de la concertation

La concertation s'impose à 3 niveaux :

- au niveau de l'ensemble du patrimoine,
- au niveau d'une direction territoriale
- au niveau d'un groupe immobilier.

Elle ne se substitue pas aux relations locatives locales et aux dispositifs existants.

■ Niveau patrimoine

La concertation est définie dans son contenu, son organisation et ses moyens dans le cadre de l'élaboration et du suivi du Plan de Concertation Locative.

Elle traitera de toutes les questions relevant de la politique générale de l'Établissement., concernant l'ensemble du patrimoine et l'ensemble des locataires, pouvant aboutir à une négociation.

■ Niveau direction territoriale

La concertation s'organise autour d'échanges approfondis d'informations et de communications sur le champ d'activité des directions territoriales ou sur des thématiques.

■ Niveau groupe immobilier

La concertation est opérationnelle. Elle s'organise autour de l'identification des besoins, la pertinence des actions et leurs modalités de mise en oeuvre et de suivi.

CHAPITRE 2 : LES MODALITES DE LA CONCERTATION

1 - Niveau patrimoine : le Conseil de Concertation Locative Patrimoine (CCLP)

■ Rôle et compétence

Le CCLP est le garant du respect et de l'application du présent Plan de Concertation locative. Il élabore le dispositif d'évaluation annuelle qu'il fournit au conseil d'administration de PARIS HABITAT-OPH. Il est informé de la mise en oeuvre de la concertation locative locale.

Il est consulté sur la politique générale de PARIS HABITAT-OPH (cf. chapitre 1 sur les thèmes de la concertation).

Le CCLP est un organe de concertation et de discussion et non de décision. Les participants émettent un avis sur les questions portées à l'ordre du jour.

■ Composition

Conformément aux dispositions de la loi et à la décision du CA du 17 mars 2011, il est composé :

d'une part, par des représentants des locataires :

- Les administrateurs élus représentants des locataires au conseil d'administration désignés à la suite des élections
- Un membre désigné par les associations de locataires présentes dans le patrimoine de PARIS HABITAT-OPH, au titre de l'affiliation à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation,
- Un membre désigné par les associations de locataires présentes dans le patrimoine de PARIS HABITAT-OPH au titre d'un minimum de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.

Les associations ont la faculté de désigner un membre suppléant appelé à remplacer leur représentant en cas d'absence.

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

d'autre part, par des représentants du bailleur.

■ Fonctionnement

Il est co-présidé par le directeur général de PARIS HABITAT-OPH ou son représentant et par un représentant des associations de locataires.

Il se réunit au siège de PARIS HABITAT-OPH.

Il se réunit au moins deux fois par an.

Toutefois, il peut être convoqué de façon exceptionnelle à la demande de la majorité des associations de locataires représentées ou à la demande du bailleur, avec proposition d'ordre du jour.

Le secrétariat des séances est assuré par le bailleur.

- L'ordre du jour est établi par les co-présidents.
- La convocation est adressée aux membres 15 jours avant la date de réunion.
- Ces derniers ont la possibilité de proposer la mise à l'ordre du jour de points supplémentaires au plus tard 4 jours avant la date de la réunion.
- Un projet de relevé des débats, faisant apparaître l'ensemble des points de vue, est établi par le secrétariat et adressé à chaque participant, qui dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses éventuelles observations. Au delà, le relevé est présumé adopté et est diffusé à l'ensemble des membres.

Le CCLP adopte au besoin son propre règlement intérieur.

2 - Niveau Direction territoriale : Conseils de Concertation Locative CCL

■ Rôle et compétence

Les réunions des CCL permettent des échanges sur un thème ou sur le champ d'activité d'une direction et concernent le patrimoine de la direction territoriale (cf. chapitre 1 sur les thèmes de la concertation).

■ Composition

Sont invités à participer à ces réunions un représentant local de chaque association, amicale ou groupement de locataires présents sur le patrimoine de la direction territoriale, oeuvrant dans le domaine du logement et indépendant de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, ainsi que des représentants du bailleur. Un recensement des associations représentatives pour participer aux réunions est établi une fois par an par chaque Direction territoriale.

■ Fonctionnement

La direction territoriale établit le calendrier des réunions avec les participants en prenant éventuellement en considération les secteurs géographiques.

Le Conseil de Concertation Locative est animée par la direction territoriale.

Son organisation matérielle est assuré par la direction territoriale.

Un Conseil de Concertation Locative est organisé au moins une fois par an. Toutefois, d'autres réunions peuvent être organisées de façon exceptionnelle à la demande de la majorité des associations de locataires représentées ou à la demande du bailleur, avec proposition d'ordre du jour.

- Le secrétariat est assuré par le bailleur.

- L'ordre du jour est établi à l'initiative de la direction territoriale ou à la demande des associations ou groupements de locataires. La programmation des thèmes de concertation abordés fait l'objet d'une concertation avec les participants des réunions.
- La convocation est adressée aux membres 15 jours avant la date de réunion par voie électronique ou par courrier.
- Un projet de relevé de débats, auquel sera annexé systématiquement les supports ayant permis l'animation de la réunion, fera apparaître l'ensemble des points de vue. Il est établi par la direction territoriale et adressé par voie électronique ou par courrier dans le mois suivant la réunion à chaque association.
- A réception du projet de relevé des débats, chaque association dispose alors d'un délai de 15 jours pour faire part de ses observations. Au delà, le relevé est présumé adopté et est diffusé à l'ensemble des participants par voie électronique ou par courrier.

3 - Ensemble immobilier : le Conseil de Concertation Locative Locale CCLL

A. Dans le cadre d'un Conseil de Concertation Locative Local (CCLL)

Un CCLL est créé au niveau d'un groupe immobilier si une association ou un groupement de locataires d'un groupe, représentatif au sens de l'article 44, le demande, ou à l'initiative de PARIS HABITAT-OPH.

■ Rôle et compétence

Le CCLL est le lieu de la concertation au niveau opérationnel. Il est consulté, en amont, sur tous les thèmes relevant de la concertation (cf. chapitre 1 sur les thèmes de la concertation), ayant trait à la vie du groupe immobilier, et en particulier sur les définitions de projets de travaux d'amélioration¹ ou de projets de démolition reconstruction, de projets particuliers autour de la gestion urbaine de proximité, de leurs programmation et leur réalisation.

Les participants émettent un avis sur les questions portées à l'ordre du jour.

Il est associé à la communication des locataires au niveau du groupe ainsi qu'à la définition des processus de consultation des locataires.

Sous réserve d'un accord explicite des associations ou groupement de locataires, représentatifs au sens de l'article 44, un CCLL peut être mis en place sur plusieurs groupes immobiliers au sein d'un ensemble immobilier cohérent.

■ Composition

Conformément aux dispositions de la loi, il est composé :

d'une part,

- des représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le groupe immobilier, affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation,

¹ Au sens de l'article 44 quater de loi du 23 décembre 1986 modifiée

- des représentants des associations ou groupements de locataires qui représentent au moins 10% des locataires,

Les associations de locataires désignent au plus trois représentants.

d'autre part, des représentants du bailleur.

Les membres du CCLL peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Ils en informent le(s) président(s) du CCLL par avance.

■ Fonctionnement

- Il est co-présidé par un représentant de PARIS HABITAT-OPH et un représentant des associations.
- Son organisation matérielle est assurée par le bailleur.
- Il se réunit au moins une fois par an : le bailleur propose, chaque année, une réunion du CCLL avec proposition d'ordre du jour, sauf avis contraire de l'ensemble des associations.
- Toutefois, en tant que de besoins, un CCLL peut aussi être convoqué à la demande des associations ou groupements de locataires représentés ou à la demande du bailleur, avec proposition d'ordre du jour, à l'initiative de l'un ou de l'autre.
- Le secrétariat est assuré par le bailleur.
- La convocation et l'ordre du jour sont adressés par voie électronique ou par courrier aux associations membres 15 jours avant la date de réunion. Un bilan des engagements pris lors du dernier CCLL est annexé à l'ordre du jour établi par le(s) présidents.
- Ces dernières ont la possibilité de proposer la mise à l'ordre du jour de points supplémentaires. Ces propositions doivent parvenir au plus tard 4 jours avant la date de réunion aux représentants de l'Office.
- Un projet de relevé de débats, faisant apparaître l'ensemble des points de vue, est établi par le secrétariat et adressé par voie électronique ou par courrier, dans un délai d'un mois, à chaque association, qui dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses observations. Au delà, le relevé est présumé adopté et est diffusé par voie électronique ou par courrier à l'ensemble des associations.

Le CCLL adopte au besoin son propre règlement intérieur.

■ Remarques :

Dans les conditions prévues par la loi, la participation aux conseils de concertation locative locale est ouverte ultérieurement à tout groupement de locataires ou association répondant aux critères prévus (article 44) et qui en feront la demande auprès de PARIS HABITAT-OPH.

Le bailleur assure l'information aux locataires sur l'exécution du Plan de Concertation Locative (affichages, journal d'information, site...).

Dans le cadre des débats aux différents niveaux de concertation, l'environnement extérieur doit être pris en compte. Un échange d'information peut ainsi être organisé avec les différentes instances susceptibles d'enrichir la concertation, notamment autour de la vie des quartiers.

CHAPITRE 3 : LES MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

PARIS HABITAT-OPH met à disposition des associations de locataires des moyens matériels et financiers, équivalant à 2, 3708 € TTC / logement (mars 11), indexés à l'année N sur l'augmentation de loyer logement fixées par le conseil d'administration à l'année N-1.

La base retenue est celle du nombre de logements gérés par PARIS HABITAT-OPH, recensés dans le système d'information à la fin de chaque année précédente et diffusé dans le « mémento statistique » remis au conseil d'administration chaque année.

Le nombre de logements retenu pour 2011 est de 119 700 logements.

Le montant total des moyens matériels et financiers s'élève ainsi pour 2011 à **283 780.57 € TTC**.

Ils sont répartis de la façon suivante :

1 - Les moyens matériels

Les moyens matériels mis à disposition par PARIS HABITAT-OPH équivalent à un quart de l'enveloppe des moyens matériels et financiers.

- PARIS HABITAT-OPH met à disposition l'usage des locaux à titre gracieux à destination des associations de locataires sur un groupe ou dans un secteur géographique, quand ces locaux existent et sont disponibles, dans le cadre d'une charte d'utilisation ou d'une convention à temps et/ou espace partagé.
- PARIS HABITAT-OPH de Paris s'engage à informer les associations demanderesse d'un local associatif des disponibilités existantes sur le groupe ou à proximité et leur propose de signer une « charte d'utilisation » ou une convention à temps et/ou espace partagé lorsqu'un local est disponible.
- PARIS HABITAT-OPH peut louer à titre exceptionnel des salles pour permettre aux associations et aux représentants de PARIS HABITAT-OPH de se réunir, notamment dans le cadre des CCL et CCLL.
- PARIS HABITAT-OPH s'engage, à chaque fois que possible, à mettre à la disposition des associations signataires d'une charte d'utilisation du mobilier déclassé.
- PARIS HABITAT-OPH met en oeuvre, anime et assure le secrétariat du Plan de Concertation Locative.
- PARIS HABITAT-OPH assure et renforce, en liaison avec le CCLP, la communication sur l'exécution du Plan de Concertation Locative auprès des locataires :
 - par une information diffusée dans le journal et sur le site de PARIS HABITAT-OPH à destination des locataires,
 - par la rédaction de relevés de débats faisant apparaître l'ensemble des points de vue, diffusés aux associations participant aux conseils de concertation locative –CCLP-CCL-CCLL.
 - par le biais des panneaux d'affichage sur les sites servant aux associations pour diffuser leurs propres informations.

- PARIS HABITAT-OPH facilite l'accès aux groupes pour les associations de locataires, en communiquant le code ou la clé d'entrée à une personne, expressément nommée, désignée par le responsable de l'association et habilitée d'un commun accord entre l'association et PARIS HABITAT-OPH à entrer dans tel ou tel groupe.

2 - Les moyens financiers –

Les moyens financiers équivalent à trois quarts de l'enveloppe des moyens matériels et financiers - soit **212 835.43 € TTC pour 2011-**, se répartissent entre les subventions aux associations et l'aide aux projets locaux.

Il est convenu de les répartir comme suit :

2/3 consacrés aux subventions aux associations -soit **141 890.28 € TTC** pour 2011-

1/3 consacré à l'aide aux projets -soit **70 945.14 € TTC** pour 2011-.

Les fonds alloués au titre d'un exercice pour l'aide aux projets et non utilisés au cours dudit exercice ne sont pas reportables sur les fonds ultérieurs s'agissant des subventions de fonctionnement.

Toutefois, les fonds alloués au titre de l'exercice N peuvent être abondés d'un montant équivalent à ceux alloués pour l'exercice N-1 et non utilisés, ce exclusivement pour l'aide aux projets.

A. Les subventions aux associations

■ Montant et fonctionnement

Une subvention annuelle, représentant les 2/3 de l'enveloppe des moyens financiers mis à disposition, est versée aux seules organisations de représentants de locataires présentes dans le patrimoine de PARIS HABITAT-OPH de Paris affiliées à la commission nationale de concertation ou ayant obtenu au moins 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections de locataire, ou ayant obtenu un ou plusieurs administrateurs élus représentants les locataires au conseil d'administration.

Cette subvention est destinée à financer l'ensemble des actions conduites par les associations dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan de Concertation Locative et, notamment, la participation et la formation de leurs représentants aux différentes instances et l'information diffusée aux locataires (y compris les moyens de reprographie).

Une convention sera établie avec chaque association bénéficiaire de subvention à ce titre et PARIS HABITAT-OPH.

Les associations bénéficiaires s'engagent à justifier de l'usage des fonds reçus en adressant à PARIS HABITAT-OPH un rapport d'activités et financier de l'année n-1. Le rapport financier comportera le bilan financier global de l'association et le compte de résultat analytique pour les actions financées portant sur leurs actions conduites au sein du patrimoine de PARIS HABITAT-OPH pour animer la concertation locative.

■ Modalités d'affectation

Il est affecté à toutes les associations de locataires présentes dans le patrimoine de PARIS HABITAT-OPH de Paris, c'est-à-dire remplissant au moins l'une des conditions suivantes :

- affiliées à la commission nationale de concertation,
- ayant obtenu au mois 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections de locataire,
- ayant obtenu un ou plusieurs administrateurs élus représentant les locataires au Conseil d'administration

20 % de la somme, en part fixe,

et 80% au prorata des scores qu'elles ont obtenu aux dernières élections des représentants de locataires.

Cette répartition est révisée à l'issue de chaque élection de représentants des locataires au conseil d'administration afin de fixer le montant de la dotation pour les exercices financiers suivants

La répartition pour 2011 sera donc la suivante :

	Votes	base 100	Votes %	Fixe 20%	Variable 80%	TOTAL
SLC-CSF	8 953	35,35	34,00	4 729,68	40 126,15	44 855,82
AFOC	1 706	6,74	6,46	4 729,68	7 646,06	12 375,74
CNL	6 887	27,19	26,08	4 729,68	30 866,61	35 596,29
CLCV	3 104	12,26	11,76	4 729,68	13 911,71	18 641,39
DAL	2 594	10,24	9,83	4 729,68	11 625,96	16 355,64
CGL	2 083	8,22	7,89	4 729,68	9 335,73	14 065,40
TOTAL	25 327	100,00	96,02	28 378,06	113 512,22	141 890,28

B. L'aide aux projets

PARIS HABITAT-OPH de Paris souhaite favoriser l'émergence de projets associatifs développant la vie sociale et améliorant la qualité de vie des locataires. A cet effet, un fonds d'appel à projets est créé, abondé le cas échéant par d'autres collectivités ou organismes. Par ailleurs, des co-financements seront recherchés parmi les partenaires locaux par PARIS HABITAT-OPH et par les associations porteuses de projets.

■ Montant

Ce fonds d'appel à projets représente 1/3 de l'enveloppe annuelle des moyens financiers mis à disposition.

■ Modalités d'affectation

Chaque année un appel à projets est organisé auprès des associations locales recensées dans le patrimoine. Un courrier est alors adressé par PARIS HABITAT-OPH à chaque association ou amicale recensée, présentant les objectifs et les conditions de recevabilité des projets (autour du développement de la vie collective et de l'intérêt des locataires).

Le choix entre les différents projets s'effectue par la Commission des appels à projets dont la composition et le règlement intérieur sont définis et révisés par le CCLP.

La Commission des Appels à Projets rend compte de ses activités au CCLP.

CHAPITRE 4 : APPLICATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

■ *Durée du quatrième Plan de Concertation Locative*

Le présent plan de concertation locative est adopté pour une durée de quatre ans.

■ *Bilan et révision du Plan de Concertation Locative*

A son échéance le plan fera l'objet d'un bilan réalisé par le CCLP. Ce bilan sera adressé au Conseil d'administration de PARIS HABITAT-OPH.

La composition des Conseils de Concertation Locative est revue en fonction des résultats des élections des administrateurs représentant les locataires.

■ *Validation du Plan de Concertation Locative*

Le présent plan de concertation a été validé au cours du conseil d'administration du 17 mars 2011 de PARIS HABITAT-OPH.

Il a fait l'objet d'un avis favorable rendu par le CCLP du 28 février 2011 sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires cités en première page du Plan.

Pour les organisations :

A.F.O.C GABRIEL GAUDY
C.G.L. JEAN MILLET
C.L.C.V. Paul BAYLAC-MARTRES
C.N.L. Christian BALLERINI
D.A.L. Jean-Baptiste EYRAUD
S.L.C.-C.S.F. Emmanuel SPINAT

Pour PARIS HABITAT-OPH :

Pierre-René LEMAS
Préfet, directeur général

Po Mme UNGER-
Nichelina