

**Conseil de Concertation Locative du Patrimoine  
Procès verbal  
Séance du 28 février 2011**

Étaient présents :

POUR LES REPRÉSENTANTS DES ASSOCIATIONS :

AFOC Madame Rose-Marie SMAILI – titulaire  
AFOC – Madame Marie-Josée DEFRANCE – suppléante  
AFOC – Madame Suzanne BALLE-GOURDON – expert

CLCV – Madame Lydie SIGONNEAU – administratrice  
CLCV – Monsieur Jean-Jacques ANDING – titulaire  
CLCV – Monsieur François TRICOT – titulaire  
CLCV – Monsieur Christian BOIRAL – expert

CNL – Monsieur Christian BALLERINI – administrateur  
CNL – Monsieur Michel CHEVALLIER – titulaire  
CNL – Madame Christiane JOUBERT – titulaire

CGL – Monsieur Pierre PERIO – expert

DAL – Madame Micheline UNGER – administratrice  
DAL – Madame Elisabeth PAGNAC-FARBIAZ – expert

SLC/CSF – Monsieur Emmanuel SPINAT – administrateur  
SLC/CSF – Madame Marie MARTINOVITCH – administratrice  
SLC-CSF – Madame Hélène BEAU-DJILAS – suppléante  
SLC-CSF – Madame Mahaweb MOUELHI – titulaire

Excusées : Madame Chantal CHAUCHOT (CNL), Madame Sylvie KARAM (CGL)

POUR PARIS HABITAT-OPH :

Monsieur Pierre-René LEMAS – préfet, directeur général  
Monsieur Gilles ROMANO – directeur, adjoint au directeur général, directeur des politiques locatives  
Monsieur Stéphane BETTIOL – directeur du cabinet du directeur général  
Madame Emmanuelle COPIN – directrice territoriale Est  
Madame Annie TRONCHET – chargée de missions PCL - direction des politiques locatives

COPRÉSIDENTS :

Monsieur Pierre-René LEMAS – Directeur Général  
Monsieur Christian BALLERINI – Administrateur

## I. APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DU 31 janvier 2011

Le procès-verbal de la séance du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) du 31 janvier 2011 n'est pas prêt, il sera transmis pour approbation lors du prochain conseil.

## II. PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Monsieur Pierre-René LEMAS précise que la séance est consacrée à la consultation du CCLP sur le Plan de Concertation Locative qui sera ensuite soumis au conseil d'administration. Le texte soumis à la consultation a été réécrit en tenant compte, autant que possible, des observations formulées par les associations au cours d'une réunion de travail. Il propose une présentation des documents du bilan avant de présenter la philosophie générale du projet de Plan.

### ■ Bilan du Plan de Concertation Locative 2007-2010

Madame Annie TRONCHET présente les documents remis aux membres qui permettent d'établir le bilan du PCL 2007-2010.

La concertation locative et les appels à projets ont manifestement progressé au niveau du patrimoine, au niveau local et au niveau des initiatives soutenues par le fonds d'appel à projets.

Quinze CCLP se sont tenus avec un rythme de quatre voire cinq séances par an pour les deux dernières années.

Elle rappelle que le plan prévoit un minimum de deux CCLP par an, de 2002 à 2006, deux ou trois conseils étaient tenus chaque année.

Le nombre de séances et de sujets traités par le CCLP augmentent également et se traduisent par une plus grande diversité de sujets d'information et de concertation.

De plus la concertation s'est traduite pour l'ensemble des locataires par la signature de deux accords au niveau patrimoine, d'une part le « Triple Play Social » et d'autre part, l'accord sur « les états des lieux d'entrée et de sortie et la grille de vétusté ».

La concertation avec les associations locales reste constante avec trois cents réunions annuelles.

Depuis 2008, un plus grand nombre d'associations locales sont soutenues par le fonds d'appel à projets qui est désormais utilisé chaque année, alors que le maximum de consommation -atteint en 2007- s'élevait aux deux tiers.

La progression des dépenses va de pair avec une augmentation du nombre de projets et du nombre d'associations locales porteuses qui est passé de 50 associations en 2007 à 75 associations en 2010.

Sur la durée du Plan, la répartition des fonds reste stable entre les projets à dominante festive qui représentent 60 à 70% des sommes allouées et les activités à dominante socioculturelle qui représentent 30 à 40 % pour des ateliers divers ou le jardinage.

Les initiatives locales sont très variées, les événements festifs offrent pour le plupart d'entre eux, beaucoup plus qu'une classique fête d'immeuble : carnaval, spectacles, vide greniers, expositions artistiques etc.

Une douzaine d'activités autour du jardinage sont soutenues chaque année : jardins, jardinières, ou des jardins partagés ou simples cours fleuries.

Monsieur Emmanuel SPINAT estime que l'on peut se féliciter de tous ces échanges entre Paris Habitat-OPH et les associations qu'il s'agisse de concertation locale sous la forme CCLL prévue par le PCL ou de réunions moins formalisées. Il faut cependant rechercher comment améliorer et inciter à la bonne utilisation des dispositifs côté bailleur et côté associations.

Il ajoute que les associations peuvent parfois avoir l'impression que la réunion reste sans suites. Pour favoriser une concertation dynamique, le SLC-CSF a donc proposé d'inclure dans le texte du PCL une obligation de bilan et de suivi des engagements à chaque réunion de concertation.

Si les personnes ont un rôle également dans la démarche de concertation, ce cadre donne une orientation plus claire à la concertation locale.

Concernant les réunions thématiques organisées par les directions territoriales, il propose une réflexion commune en raison des difficultés pour trouver la bonne formule entre l'information et le dialogue.

Concernant le fonds d'appel à projets, il estime que le bilan est positif et qu'il faut garder l'objectif d'augmenter le nombre d'associations bénéficiaires pour une plus grande couverture du patrimoine. Le soutien apporté par le fonds permet de développer les liens sur les groupes, d'éviter ou d'apaiser les problèmes de voisinage même si cela ne règle pas tout, ce dispositif permet d'améliorer la vie sur les groupes.

Monsieur Christian BALLERINI demande si l'envoi des courriers de proposition de CCLL est bien respecté par l'ensemble des directions car il note des disparités importantes entre les directions territoriales. Il rappelle que la CNL est favorable aux CCLL et estime que le rapport de un à trois entre le nombre de CCLL prévus et tenus en 2010 pourrait sans doute être réduit.

Monsieur François TRICOT confirme qu'il a bien reçu un courrier lui proposant un CCLL envoyé par la DTNO mais demande si cette pratique dépend de l'initiative des directions ou si elle est généralisée.

Monsieur Emmanuel SPINAT précise que cette disposition est inscrite dans le plan de concertation.

Madame Annie TRONCHET confirme que chaque année l'ensemble des directions adresse un courrier de proposition de CCLL aux associations locales et que cette pratique a été généralisée ces deux dernières années.

Monsieur Pierre-René LEMAS félicite les associations pour le travail réalisé et la montée en puissance des dispositifs de concertation et de soutien aux projets locaux. Il partage l'avis d'Emmanuel SPINAT concernant l'importance du lien social pour la vie des groupes et sur la nécessité de prêter attention aux initiatives locales qui vont dans ce sens.

Il propose aux membres du CCLP de recevoir au moins une fois par an les six directeurs territoriaux pour échanger avec eux y compris sur les disparités relevées pour les CCLL.

Une première rencontre pourrait se tenir avant l'été.

- Plan de Concertation Locative 2011-2014

Monsieur Pierre-René LEMAS rappelle que le PCL proposé tient compte, dans la mesure du possible, des observations formulées par les associations et il indique ce qui a guidé la rédaction soumise ce jour à la consultation.

La première idée consiste à inscrire le quatrième plan dans la continuité avec le précédent, pour le contenu, les thèmes ou l'économie générale du texte.

Ensuite, trois types de modifications interviennent en rapport avec le maintien d'une dynamique, il s'agit de l'actualisation des moyens financiers, des modalités d'application de l'article 44 bis et de la règle des reports.

L'actualisation de moyens financiers intervient à la suite d'une vérification de l'actualisation de l'enveloppe sur la base retenue par le PCL de 2002 de deux euros.

Ce chiffre, multiplié par le nombre de logements, actualisé par les augmentations de loyers intervenues, y compris les intérêts composés, aboutit à une enveloppe de 283 780 euros dont 212 835 euros réservés aux moyens financiers pour 2011.

Cette enveloppe est supérieure à celle du dernier PCL tout en respectant les règles de modalités de calcul et de répartition fixées précédemment.

La proposition d'application de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, intervient dans la situation particulière de l'établissement à la suite des élections 2010.

Le PCL prévoyait jusqu'à présent que la répartition des moyens financiers concernait deux catégories d'associations visées par l'article 44 bis : celles qui sont représentatives en raison de leur affiliation à une organisation nationale, ou celles qui sont représentatives parce qu'elles ont obtenu plus de 10% des suffrages des locataires.

Mais, la rédaction du premier paragraphe de l'article 44 bis est plus large, elle prévoit que les bailleurs sont tenus d'élaborer les plans avec trois catégories de représentants : les deux catégories d'associations précédemment citées et les administrateurs élus représentants les locataires au conseil d'administration.

Or, à Paris Habitat en 2011, une association n'a pas obtenu 10%, mais a un élu au conseil d'administration. Il est donc apparu légitime et de pure équité de prendre en considération les trois catégories d'associations prévues par l'article 44 bis.

Il se trouve que les associations membres du CCLP étant les mêmes en 2006 et en 2010, la proposition est fondée en droit et évite des ruptures par rapport au statu quo qui prévalait jusqu'ici.

La question des reports a déjà fait l'objet de débats au CCLP, de plus la CRC, à l'occasion de son rapport, s'était interrogée sur la politique de l'Office en la matière.

Il s'agit d'éviter par principe les reports, mais en cas de reports exceptionnels, d'avoir une règle claire.

Il est proposé de limiter les reports au seul fonds d'appel à projets et à un seul exercice sur l'exercice suivant.

Monsieur Emmanuel SPINAT rappelle que le SLC-CSF n'est pas favorable pour rajouter une association bénéficiaire car le seuil de 10% a une signification et il aurait du être maintenu.

Il lui semble que cette modification est liée au fait qu'il s'agisse de l'association Droit Au Logement et doute que cela aurait été le cas pour une autre association.

Il ajoute que le DAL aurait pu obtenir plus de 10% s'il avait édité des professions de foi lors des élections 2010.

Au-delà des modifications intégrées évoquées plus tôt et concernant le bilan des engagements pris précédemment, le SLC-CSF prend acte que certaines de ses propositions ont été renvoyées vers un règlement intérieur du CCLP.

Madame Suzanne BALLE-GOURDON s'étonne qu'une nouvelle modalité qui consiste à affecter des moyens financiers aux associations ayant obtenu un administrateur soit intervenue sans concertation préalable. Cette nouvelle condition ne paraît cependant pas anormale mais l'AFOC espère que cela n'a pas été ajouté pour répondre aux sollicitations d'une organisation qui entrerait dans ce champ.

Monsieur Pierre PERIO constate qu'il s'agit de l'argent des locataires et que le projet proposé ne lèse aucune association. Il ajoute que le DAL est membre du Conseil national de l'habitat et représentatif dans le domaine du logement.

Madame Marie-Josée DEFRANCE s'inquiète du versement des moyens financiers à un administrateur qui constituerait un détournement de la loi.

Monsieur Pierre-René LEMAS indique que les administrateurs ne sont pas élus à titre personnel, les moyens financiers liés au PCL sont versés aux associations.

Madame Annie TRONCHET précise que l'augmentation des moyens financiers concerne le fonds d'appel à projets et les subventions annuelles. Par comparaison le fonds d'appel à projets en 2010 était de 63 606 euros en 2010 et serait de 70 945 en 2011 et les subventions de 127 200 en 2010 s'élèveraient à 141 890 euros en 2011.

Monsieur Christian BOIRAL indique que le mode de calcul des voix aux élections permet à des associations d'avoir un élu y compris avec un score inférieur à 10% des voix. Le seuil de 10% pris pour déterminer la représentativité, permet d'éviter que des associations non affiliées, par exemple locales, puissent représenter tous les locataires. Cette situation ne concerne pas l'association DAL aujourd'hui, mais pourrait présenter un risque pour l'avenir et il propose en conséquence d'ajouter une clause exigeant d'être membre du Conseil National de Habitat.

Monsieur Michel CHEVALLIER intervient au sujet des modalités de l'application de l'article 44bis. Il considère que cela pose deux problèmes en terme d'équité : le nombre et la localisation des structures locales organisées sur le terrain et l'ostracisme volontaire des médias qui favorisent les uns et pas les autres.

Il demande comment une association peut établir un rapport d'activité quand elle n'a pas d'associations sur le terrain et propose de maintenir une partie fixe à tous et d'ajuster la partie variable en fonction de la représentativité sur le terrain.

Madame Marie MARTINOVITCH estime que l'activité de l'association DAL relève d'actions médiatiques.

Madame Micheline UNGER explique que lors des élections 2010, le DAL était dans les délais pour le dépôt des professions de foi car il avait négocié l'impression. Cependant, sous couvert de la commande de l'ensemble des associations, le prestataire a ensuite refusé car il n'avait pas le temps d'ajouter les professions de foi du DAL dans les enveloppes déjà remplies, dans l'ordre et le sens convenu. Elle rappelle qu'au moment du dépouillement des bulletins de vote les professions de foi ont été acceptées et comptées comme des bulletins de vote par le bureau. Malgré cette situation, le DAL a réalisé 9.83 % et n'a pas remis en cause les résultats.

Elle ajoute que le DAL n'est pas seulement présent dans les médias, l'association a des groupes sur le terrain et interpelle les directions territoriales, mais elle ne reçoit jamais d'invitation à la concertation des directions territoriales.

Les groupes liés au DAL sont autonomes, et jusqu'à présent le DAL ne voyait pas d'intérêt à marquer « DAL » sur ces groupes pour qu'ils soient reconnus. Le DAL affichera désormais son soutien à ces groupes autonomes qui interviennent pour des problèmes sérieux notamment vis-à-vis des familles d'origine migrantes victimes de discriminations ou encore pour éviter les expulsions locatives.

Monsieur François TRICOT remercie le DAL pour les explications concernant l'absence de professions de foi qui lui avaient échappées sur le moment du dépouillement. Il propose de conclure sous la forme d'une résolution pour l'avenir. Il rappelle les demandes de la CLCV en faveur d'une publicité plus large au moment des élections qui n'a pas été prise en compte par la Ville de Paris ou bien de manière insuffisante par Paris Habitat-OPH. Il demande que Paris Habitat s'engage à plus de publicité afin d'améliorer la participation aux élections.

Monsieur Jean-Jacques ANDING regrette également l'absence quasi-totale de publicité des pouvoirs publics en faveur de la campagne nationale des élections des représentants des locataires. A son avis, une occasion a été perdue de développer la démocratie lors de ces élections. Il estime qu'il faut trouver une modalité de vote plus dynamique que le vote par correspondance et que l'Office mette en place une communication plus structurelle que conjoncturelle. A titre d'exemple, l'Office aurait pu communiquer sur le rôle des élus pendant toute la campagne.

Monsieur Emmanuel SPINAT répond qu'il n'est pas certain que Paris Habitat soit le plus fautif en la matière ; d'autres échelons évoqués semblent plus critiquables.

Sur le sujet principal, le DAL et le financement ne sont pas en cause.

En revanche, il faut noter le risque pris aujourd'hui, de voir dans quatre ans une autre association, « venue de nulle part », pour laquelle la nouvelle règle s'appliquera.

Monsieur Pierre-René LEMAS explique qu'il est difficile pour un bailleur de rester neutre s'il communique sur les actions et le rôle des associations de locataires. Il propose cependant de rechercher et d'inventer des formes de réponses, de mieux communiquer sur les élections et le rôle des associations, notamment comme relais pour les préoccupations des locataires et leurs initiatives en matière d'animations et de projets.

Monsieur Christian BALLERINI constate que le DAL a présenté des listes aux élections des locataires seulement auprès de deux bailleurs : à la RIVP et à Paris Habitat-OPH. Il estime que si le DAL a bien des électeurs et une renommée liée à ses actions, sa représentativité locale reste à prouver car il n'a pas d'associations qui agissent par exemple en matière de contrôles de charges ou de participation à des conseils de concertation locale.

IL remarque cependant que le DAL et la CGL qui se sont présentés séparément en 2006, ont tous deux progressé en nombre de voix lors des élections 2010 et qu'il serait injuste que le DAL ne soit pas financé.

Monsieur Pierre-René LEMAS précise que les contrôles annuels s'appliquent dans les mêmes conditions à toutes associations. Il explique que le maintien des mêmes associations au sein du CCLP lui semblait tranché par consensus des associations lors du CCLP du 20 décembre 2010 consacré à l'élection de la coprésidence, où la présence du Dal n'a pas été remise en cause.

Il précise qu'une association qui a obtenu plus de 10% a une représentativité claire au niveau de l'établissement, et qu'une association qui a obtenu beaucoup moins de 10% et est représentée au niveau national est représentative au sein du PCL parce qu'elle est considérée comme ayant une ampleur beaucoup plus large qu'au niveau de l'établissement.

En revanche, il indique qu'il serait paradoxal qu'une association qui frôle les 10% et qui n'est pas représentée au niveau national, mais qui est plus représentative au sein de l'établissement que deux associations qui ont eu un pourcentage de votes plus faible, soit écartée.

Il rappelle le résultats des élections 2010, soit 34% de votants pour le SLC-CSF, 6.46% pour l'AFOC, 26,08 % pour la CNL et 11.7 % pour la CLCV, 9.83 % pour le DAL et 7.89 % pour la CGL.

Monsieur Christian BOIRAL demande que chaque association puisse avoir deux représentants titulaires au CCLP car il ne comprend pas pourquoi il est attribué deux membres titulaires quand l'association a obtenu 10% et est affiliée et un seul quand l'association ne remplit qu'une des deux conditions.

Monsieur Emmanuel SPINAT indique que l'article 44 bis ne précise pas la composition et qu'il s'agit d'une pratique qui n'a pas été remise en cause jusque là dans le Plan de Paris Habitat.

Madame Marie MARTINOVITCH précise qu'elle a communiqué à tous les membres ses propositions faites au cours de la dernière réunion. Elle s'étonne que les modifications n'aient pas été intégrées dans le projet.

Monsieur Pierre-René LEMAS demande à chaque association de proposer ses modifications au projet page par page.

**POUR TOUTES LES PAGES CONCERNÉES**

après « par voie électronique », il est ajouté « ou par courrier »

PAGE 1 dans le paragraphe « objet du plan » il est ajouté « nombreuses »

La phrase devient « Il précise notamment les règles destinées à formaliser les nombreuses relations locatives locales »

#### PAGE 2

Les organisations siégeant à la CNC sont précisées.

Le paragraphe devient « les représentants des associations de locataires présents dans le patrimoine de Paris Habitat-OPH et affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF)

#### PAGE 3

La liste indicative des thèmes de la concertation est complétée par « la médiation et la prévention des expulsions »

Au niveau patrimoine, il est ajouté que la concertation peut « aboutir une négociation »

#### PAGE 7

Il est ajouté en séparant les paragraphes que l'ordre du jour peut être proposé et modifié par le bailleur ou l'association

#### PAGE 8

Dans les Remarques, il est ajouté « locale » après « conseils de concertation locative »

#### PAGE 6

« Associations » est remplacé par « participants »

Le relevé est présumé adopté et est diffusé à l'ensemble des « participants » par voie électronique « ou par courrier ».

#### PAGE 9

Au chapitre « moyens matériels »

Une phrase est ajoutée « PARIS HABITAT-OPH assure et renforce, en liaison avec le CCLP, la communication sur l'exécution du PCL auprès des locataires »

Monsieur Pierre-René LEMAS soumet le projet de Plan de Concertation Locative ainsi amendé aux membres du CCLP.

Le projet de PCL 2010-2014 est adopté.

7 abstentions (2 SLC, 1, AFOC, 1CLCV, 3 CNL), 5 favorables (1 DAL, 1 CLCV, 1 CGL, 2 SLC), 1 NPPV (CLCV).

### III. DIVERS

Madame Marie MARTINOVITCH demande de mettre à l'ordre du jour l'adoption d'une convention type « jardin » commune à tout le patrimoine.

Monsieur Pierre-René LEMAS propose de réunir un groupe de travail chargé de présenter les principes essentiels des conventions concernant les activités de jardinage menées sur le patrimoine par des associations de locataires.

\*\*\*\*\*